

2025

Rapport d'activités



FONDS DU
LOGEMENT





Rapport **d'activités**
2025

TABLE DES MATIÈRES

01

PRÉFACE

Page 4

02

PRÉSENTATION

Page 12





03

LE FONDS
VOUS ACCOMPAGNE

Page 32

04

LE FONDS CONSTRUIT
POUR VOUS

Page 46

05

LE BILAN ET
LES RÉSULTATS

Page 78



01

PRÉFACE





Dorscheid - Lehmkaul © Architecture & urbanisme 21



Préface

Claude Meisch

Ministre du Logement et
de l'Aménagement du territoire

Construire ensemble plus que des logements

En 2025, le Fonds du Logement a poursuivi avec détermination sa mission essentielle : permettre à chacun d'accéder à un logement digne, abordable et adapté à ses besoins. Car au-delà des chiffres et des projets, ce sont avant tout des parcours de vie et des histoires humaines qui donnent tout son sens à notre engagement. Derrière chaque logement livré, il y a une famille qui trouve enfin un foyer, un jeune qui peut construire son avenir, ou encore une personne âgée qui bénéficie d'un cadre de vie sécurisé et chaleureux.

Dans un contexte marqué par une pression immobilière sans précédent, le Fonds du Logement a confirmé son rôle majeur dans le développement du logement abordable au Luxembourg. Cette mobilisation s'est traduite par des avancées concrètes sur le terrain. En 2025, le nombre de logements en cours de réalisation a plus que doublé, passant de 638 à 1.227, avec 63 chantiers actifs répartis sur l'ensemble du territoire. Une progression sans précédent, qui reflète la volonté du Fonds du Logement d'apporter des réponses concrètes aux besoins croissants de la population.

En tant que premier bailleur public du Luxembourg, le Fonds ne construit pas uniquement des logements, il contribue à créer des lieux de vie où chacun peut se sentir chez soi. Cette ambition se reflète dans la diversité des projets, allant de développements intégrés dans le tissu urbain existant à la création de nouveaux quartiers de vie. À Wiltz et à Dudelange, la reconversion de friches industrielles illustre pleinement cette dynamique. La mixité sociale reste au cœur de cette démarche, afin de favoriser des quartiers ouverts, solidaires et intergénérationnels.

Je tiens à remercier sincèrement l'ensemble des collaborateurs du Fonds du Logement pour leur engagement quotidien, ainsi que nos partenaires communaux et privés pour leur confiance et leur coopération. Enfin, merci aux résidents, qui donnent vie à ces quartiers et en font des lieux de rencontre, de solidarité et de bien-être.

Ensemble, continuons à construire un Luxembourg où chacun trouve sa place et où le logement reste un droit accessible à tous.

Avec toute ma confiance dans notre capacité collective à relever ces défis.



Interview de Diane Dupont

Présidente du Conseil d'administration

Quelles sont les décisions actées par le Conseil d'administration en 2025 ?

Le Conseil d'administration a tenu 11 réunions au cours desquelles il a traité 195 dossiers dont 33 % portant sur l'urbanisme, la construction et le développement de projets de grande envergure, 18 % relatifs à la gestion des ressources humaines, 15 % portant sur les services liés à la clientèle, 5 % concernant la gestion du patrimoine immobilier, 2 % concernant des décisions et activités stratégiques de la Direction, et 27 % relatifs aux activités administratives et de support.

Les engagements approuvés ont porté sur un montant de 606 M€. Parmi ceux-ci, 123 M€ ont été consacrés à la réalisation de 150 unités de logement, tandis que 256 M€ ont été alloués à l'élaboration de PAP, correspondant à un potentiel de 310 unités de logement supplémentaires.

Quels ont été les événements marquants de l'année ?

L'année 2025 a été caractérisée par la mise sur le marché de plus d'une centaine de nouveaux logements répartis sur l'ensemble du territoire. Cette évolution traduit une accélération significative des actions menées par le Fonds en faveur du développement du logement abordable, tant à travers la construction et la rénovation que par l'aménagement de nouveaux quartiers ou encore le renforcement des acquisitions en VEFA et en « clé en main ». L'ensemble de ces initiatives vise à répondre à une demande croissante des ménages à la recherche de logements adaptés à leurs besoins et à leurs capacités financières.

Dans ce contexte, le Fonds a notamment engagé la phase II du projet « An der Schmëtt » à Wecker dans la commune de Biver, qui comprendra, à terme, 164 logements sur une superficie de 5,5 hectares. Les premiers logements de la phase I seront mis sur le marché dès 2026, permettant l'arrivée des premiers occupants.

À Wiltz, dans le quartier « Wunne mat der Wooltz », les travaux de construction de 109 unités de logement ont été engagés, dont 42 logements réalisés en construction modulaire préfabriquée. Ce procédé constructif innovant, conçu pour être démontable en fin de cycle de vie, s'inscrit pleinement dans une démarche d'économie circulaire et de durabilité. Il permet par ailleurs de concilier un haut niveau de qualité avec une exécution rapide, en vue d'une mise sur le marché des logements concernés dès 2026.

Quels sont les objectifs du Fonds à venir ?

Le Fonds se projette avec détermination vers l'avenir afin de relever les défis liés à la crise du logement abordable. Dans cette perspective, il entend poursuivre et intensifier le développement de ses projets immobiliers, tout en renforçant la qualité du suivi et de l'accompagnement de ses clients.

Il poursuit également la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle au sein des quartiers d'envergure, visant à favoriser l'accès à un logement abordable et durable pour le plus grand nombre, tout en soutenant le vivre-ensemble.

Enfin, les premières initiatives de rénovation du patrimoine immobilier sont d'ores et déjà engagées, contribuant ainsi à la pérennisation et à l'amélioration continue du parc existant pour les années futures.

Je me réjouis de l'orientation et des perspectives de développement du Fonds face aux défis du logement au Luxembourg. Ces avancées sont le fruit de l'engagement et de la collaboration des équipes, qui placent au quotidien l'impact social et humain au cœur de leurs actions. Au nom du Conseil d'administration, je tiens à remercier l'ensemble des collaborateurs ainsi que les membres de la Direction pour leur implication continue dans la réalisation des missions du Fonds.



Interview de Jacques Vandivinit

Directeur

Quelles sont les solutions mises en œuvre par le Fonds du Logement pour répondre aux défis actuels ?

Dans un contexte où les difficultés d'accès au logement touchent une part croissante de la population, nous poursuivons et renforçons la diversification de notre offre afin de répondre à différents parcours résidentiels. Pour ce faire, nous développons activement notre parc immobilier, avec une ambition claire : construire davantage, mais surtout proposer des solutions durables, grâce à des logements abordables de qualité, bien intégrés et adaptés aux réalités locales, en étroite collaboration avec les communes.

Nos efforts se concentrent principalement sur le logement locatif, où les besoins sont les plus importants, tout en maintenant des solutions en accession. En effet, nous accordons une attention particulière à la mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle ainsi qu'à la qualité de vie au sein de nos projets. Cela se traduit par une combinaison de logements locatifs et de biens en vente, mais aussi par des aménagements favorisant le vivre-ensemble : espaces verts, lieux de rencontre et services de proximité.

Par ailleurs, les récentes évolutions de la loi portant sur le logement abordable augmentent désormais notre flexibilité de permettre à un plus grand nombre de ménages de se voir attribuer un logement, tout en restant fidèles à notre mission majeure d'aider les ménages les plus défavorisés.

L'ensemble de ces actions contribue à renforcer notre impact et à proposer des solutions adaptées à un public plus large, favorisant ainsi la cohésion sociale dans des conditions durables.

Quelles actions concrètes ont marqué l'année 2025 ?

L'année 2025 a été marquée par la poursuite et l'accélération de nos projets de grande envergure tels que « Wunne mat der Wooltz », « NeiSchmelz » ou encore « An der Schmëtt ». Parallèlement, de nouvelles opérations ont été lancées sur l'ensemble du territoire via de nouvelles constructions, la rénovation du bâti, ou encore la transformation du patrimoine classé. Ces dynamiques ont été soutenues par des investissements à hauteur de 205 millions d'euros.

Dans le même temps, notre stratégie d'acquisition a porté ses fruits à travers des projets en VEFA ou clés en main, nous permettant d'augmenter notre parc à court et moyen terme, et de répondre plus rapidement à la demande croissante de logements abordables. Par ailleurs, les bases ont été posées afin d'augmenter durablement et de manière significative notre propre production.

Enfin, soucieux d'améliorer le confort de nos locataires tout en réduisant notre empreinte environnementale, nous avons initié les premiers projets de rénovation énergétique de notre patrimoine immobilier afin d'améliorer la performance énergétique de nos bâtiments et la qualité de vie des habitants.

Quelles sont les priorités pour les années à venir ?

Notre focus reste inchangé : répondre à la demande croissante en logements abordables, en mettant l'accent sur le locatif. Avec une augmentation forte des unités créées à partir de 2026 et une attention particulière sur la mixité sociale, nos logements seront attribués à un spectre plus large de la population. À cet effet, nous poursuivons le développement de projets sur l'ensemble du territoire, visant la mise sur le marché de près de 5 000 logements supplémentaires au cours des 20 prochaines années.

Parallèlement, l'innovation et la quête vers une meilleure efficacité restent des leviers essentiels. Nous souhaitons notamment améliorer le parcours client, de la prise en charge au suivi quotidien, grâce au déploiement d'un nouveau CRM qui permettra, à terme, d'optimiser l'ensemble des interactions.

Enfin, nous continuons à développer nos partenariats avec les acteurs publics, privés et sociaux, indispensables pour répondre efficacement aux enjeux sociétaux actuels. Le renforcement de la collaboration avec toutes les parties prenantes, le développement de compétences internes et le recrutement de nouveaux talents se poursuivent.

Plus que jamais, notre ambition est de rester un acteur engagé, capable d'anticiper les besoins et de proposer des solutions concrètes et durables au service de la société, avec l'humain au cœur de nos actions.

02

PRÉSENTATION





Wiltz - Wanne mat der Wooltz © BANICE Architectes

Nos missions

Le Fonds du Logement est un établissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement (réorganisé par la loi modifiée du 24 avril 2017) sous la tutelle du membre du gouvernement ayant le logement dans ses attributions, qui en assume la responsabilité politique et en surveille toutes les activités.

Afin de remplir pleinement ses missions, il s'appuie sur une vision claire, ambitieuse et profondément ancrée dans ses valeurs :

« Nous voulons être un partenaire dynamique et de confiance auprès du Gouvernement, des Administrations communales, et de toutes les parties prenantes, et faire du Fonds une référence en matière de logements abordables avec un impact sociétal fort et une approche centrée sur l'humain »

Le Fonds a pour objectif de contribuer au développement et à la construction de logements abordables destinés à :

- La location aux ménages à revenus modestes afin de répondre à leurs besoins, leur situation familiale et financière. Le suivi locatif comprend un accompagnement social et financier des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille ;
- La cession par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, aux ménages éligibles auprès du Service des aides au logement ;

Il a également la charge de toutes autres missions en rapport avec des projets de logement d'intérêt général. Ainsi, il peut assumer la fonction de syndic dans les ensembles locatifs ou vendus par ses soins, et, sous l'approbation du ministre, détenir des participations dans des sociétés, groupements ou organismes dont l'objet concourt à la réalisation de ses missions.

Afin de garantir une mixité de fonctions ainsi qu'une mixité sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, il peut, à titre accessoire, acquérir, créer, rénover, aliéner ou donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements au marché libre.

Enfin, il dispose, conformément aux dispositions de l'article 3 de la loi modifiée du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat, d'un droit de préemption sur les parcelles y énumérées.

En résumé :

« Chaque année, nous développons et aménageons des lieux de vie afin de permettre aux ménages à revenus modestes d'accéder à un logement correspondant à leurs besoins, de vivre sous un toit durablement et convenablement, et de les aider à améliorer leur autonomie »

Le Comité de direction



Gouvernance

■ Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de treize membres nommés par le Grand-Duc pour un mandat de cinq ans, renouvelable une fois de suite. Il connaît tous les aspects de la gestion du Fonds et définit la politique générale et les objectifs à atteindre à travers un plan quinquennal soumis à l'approbation du ministre ayant le logement dans ses attributions.

Il est présidé par un représentant du membre du gouvernement ayant le logement dans ses attributions. Depuis décembre 2017, Madame Diane Dupont occupe cette fonction.

Un commissaire du gouvernement, nommé par le ministre ayant le logement dans ses attributions, contrôle l'activité, la gestion technique, administrative et financière de l'Établissement. Le commissaire du gouvernement assiste avec voix consultative aux séances du conseil d'administration. Depuis juin 2017, Madame Andrée Gindt occupe cette fonction.

Membres du Conseil d'administration au 31 décembre 2025 :

- **Monsieur Ben SOISSON**
représentant l'OGBL
- **Madame Christel CHATELAIN**
Director Economic Affairs,
représentant la Chambre de Commerce
- **Monsieur Gilbert GOERGEN**
Vice-président du comité exécutif de la CGFP,
représentant la CGFP
- **Madame Diane DUPONT**
Premier Conseiller de Gouvernement,
représentant le membre du Gouvernement
ayant le Logement dans ses attributions
- **Madame Carol RODESCH**
Architecte-Urbaniste, Responsable de Service,
représentant le membre du Gouvernement
ayant le Logement dans ses attributions
- **Madame Emma WALDRON**
Co-Responsable Division Solidarité
représentant le membre du Gouvernement
ayant la Famille dans ses attributions
- **Monsieur Georges PEIFFER**
Inspecteur des Finances dirigeant représentant
le membre du Gouvernement ayant les Finances
dans ses attributions
- **Monsieur Guy KOOB**
représentant le LCGB
- **Monsieur Louis OBERHAG**
Conseiller de la commune de Bous - Walbredimus,
représentant le Syvicol
- **Monsieur Laurent KNAUF**
Premier Conseiller de Gouvernement,
représentant le membre du Gouvernement ayant
l'Intérieur dans ses attributions
- **Monsieur Louis REUTER**
Directeur Adjoint à l'Administration des Bâtiments
Publics, représentant le membre du Gouvernement
ayant les Travaux Publics dans ses attributions
- **Madame Nadine WELTER**
Premier Conseiller de Gouvernement,
représentant le membre du Gouvernement
ayant les Classes Moyennes dans ses attributions
- **Monsieur Tom WIRION**
Directeur Général de la Chambre des Métiers,
représentant la Chambre des Métiers



■ Comité de direction

Le Comité de direction du Fonds est composé d'un directeur, de deux directeurs-adjoints et un chargé de direction. Il élabore la stratégie de l'Établissement, en garantit la mise en œuvre et assure le suivi des décisions du Conseil d'administration et la gestion journalière. Il se réunit de manière hebdomadaire pour échanger sur les projets en cours au sein des services afin de traiter les opérations courantes et de prendre les décisions conjointement.

Membres du Comité de Direction au 31 décembre 2025 :

- **Monsieur Jacques VANDIVINIT**
Directeur en charge de la Direction générale
- **Monsieur Laurent KOENER**
Directeur-adjoint en charge de l'Administration et des Finances
- **Monsieur Dirk KINTZINGER**
Directeur-adjoint en charge du Développement et de la Gestion du patrimoine
- **Monsieur Patrick MINAS**
Chargé de direction en charge de la Gestion clients



De gauche à droite : Monsieur Patrick Minas - Chargé de direction, Monsieur Jacques Vandivinit - Directeur général, Monsieur Dirk Kintzinger - Directeur-adjoint, Monsieur Laurent Koener - Directeur-adjoint.

Au cours de l'année 2025, le Comité de direction a procédé à :

- La poursuite des échanges entre les acteurs étatiques, communaux et privés du pays afin de favoriser le développement du foncier constructible et des infrastructures indispensables à la réalisation d'un nombre accru de logements abordables ;
- Le renforcement de la collaboration avec les organisations à vocation sociale du pays, notamment à travers une implication dans le dialogue structuré piloté par la FEDAS ;
- La gestion des risques, la formalisation des activités et l'amélioration continue, renforçant la fiabilité et la performance globale de l'organisation ;
- La poursuite des acquisitions du foncier et de logements en VEFA via les Commissions d'acquisition nationales, en collaboration avec le Ministère du Logement et de l'aménagement du territoire, et le Ministère des Finances, parallèlement aux projets d'urbanisation, de viabilisation et de construction de logements ;
- La mise en place de nouveaux modes de fonctionnement suivant le déploiement du Registre National des Logements Abordables (RENLA), offrant un point d'accès unique pour l'inscription des ménages en vue de l'attribution d'un logement abordable ;
- L'implémentation d'une nouvelle approche de budget pluriannuel et l'optimisation des processus et de l'organisation comptable dans l'objectif de rendre la gestion financière plus simple, plus fluide et performante ;
- La réalisation des premiers projets de rénovation énergétique, combinée à la maintenance et à la préservation du parc immobilier, dans une optique de pérennité des immobilisations ;
- Le renforcement des effectifs et le développement des compétences afin d'améliorer l'efficacité et la qualité des opérations ;
- La modernisation de certains outils et processus afin de simplifier la gestion des ressources humaines, d'optimiser le suivi des sinistres et assurances, et d'assurer une gestion efficace des infrastructures et des véhicules de service ;
- L'optimisation du parcours clients permettant d'améliorer la prise en charge et le suivi du client, soutenues par la préparation du déploiement à venir d'un CRM ;
- L'élaboration d'un nouveau règlement d'ordre intérieur visant à permettre l'accès aux logements locatifs abordables au plus grand nombre et la mise en place d'une gouvernance en charge de promouvoir la mixité sociale au sein du parc locatif.

■ Commissions et Comités

Le Comité d'audit

Composé de trois membres nommés par le Conseil d'administration, dont le commissaire du gouvernement et deux membres du Conseil d'administration, le comité d'audit est en charge de l'approbation du plan d'audit annuel, des rapports d'audit interne et de l'examen des documents présentés par les auditeurs externes pour présentation et information périodique au Conseil d'administration.

La Commission consultative

Composée d'au moins trois membres, la Commission consultative a la responsabilité d'émettre un avis consultatif sur la priorité des dossiers des candidats locataires ayant fait l'objet d'une enquête sociale préalable par les assistants sociaux. Elle statue également à titre consultatif sur le relogement ou les résiliations de contrats de location.

La Commission d'acquisition

Composée d'au moins trois membres, la Commission d'acquisition est en charge de la présentation et de l'analyse des dossiers de droit de préemption légal du Fonds du Logement (en vertu de l'article 3 de la loi du 22 octobre 2008 portant sur le droit d'emphytéose et le droit de superficie introduisant différentes mesures administratives et fiscales en faveur de la promotion de l'habitat), des dossiers de propositions en gré à gré ou d'affectations et attributions ministérielles, et des dossiers relatifs à une vente ou un échange de parcelles appartenant au Fonds du Logement. Elle est également chargée des démarches prospectives foncières et de certains rachats de biens bâtis.

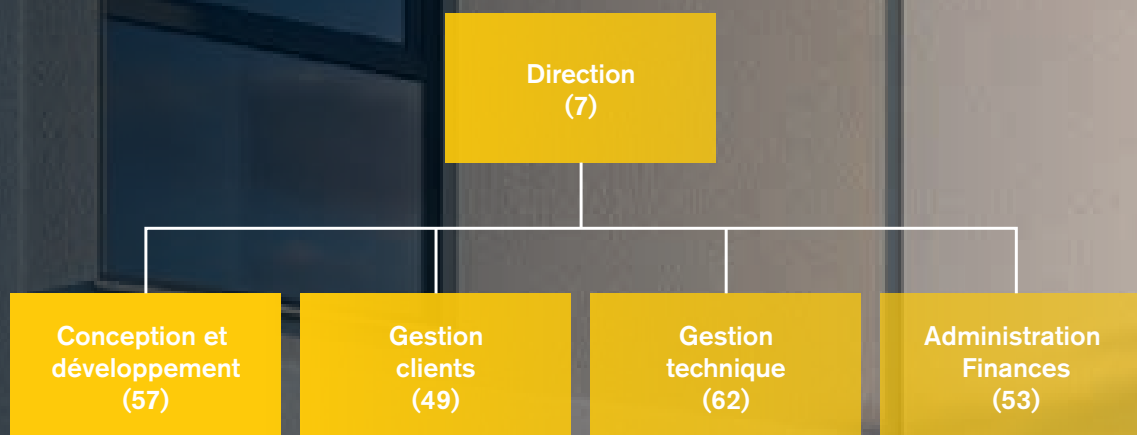
Le Comité d'éthique

Composé d'au moins trois membres du personnel, le Comité d'éthique est un organe indépendant garant du respect de la « Charte éthique et déontologie » du Fonds du Logement via l'établissement de recommandations, la sensibilisation régulière des collaborateurs à développer de bonnes pratiques, et la promotion d'une véritable culture éthique et déontologique au sein du Fonds. Il est également référent en matière de signalement des actes de violence, de discrimination et/ou de harcèlement.



Organisation

■ Organigramme



Nombre de collaborateurs par activités

■ Chiffres clefs

228

Collaborateurs

11

Nationalités

48

Entrées

11

Mobilités internes

Répartition des effectifs



104



124

Évolutions

	2021	2022	2023	2024	2025
EN MILLIONS €					
Total du bilan	548,2	608,8	678,7	801,8	878,9
Capitaux propres	442,9	467,1	513,0	559,3	603,1
Provisions	24,1	23,9	24,3	24,9	3,8
Actifs immobilisés					
Terrains	124,9	139,9	145,9	155,0	164,4
Constructions	278,1	289,3	343,6	372,4	306,5
Chiffre d'affaires	25,8	31,6	28,2	20,2	34,1
EN UNITÉS DE LOGEMENT					
Logements réalisés pour la location aux particuliers ⁽¹⁾	2.064	2.157	2.238	2.334 ⁽²⁾	2.439
Logements réalisés pour la vente aux particuliers ⁽¹⁾	1.723	1.732	1.736	1.745	1.756
Logements réalisés pour l'État et les institutions ⁽¹⁾	479	479	479	479	479
Logements en cours de réalisation	303	459	461	638	1.227
Logements achevés (vente/location)	98	102	85	106	116
EN COLLABORATEURS					
Personnel	155	168	183	201	228

(1) Chiffres totaux depuis la création du Fonds du Logement

(2) Un logement a été retiré du parc locatif en vue de la réalisation de 4 unités de logement

Cap sur l'humain

dans un monde en mutation

Dans un contexte de pénurie de talents, de digitalisation accélérée et de transformation des modes de travail, la fonction des Ressources Humaines s'impose plus que jamais comme un levier stratégique. Au Fonds du Logement, cette prise de conscience a déclenché une refonte en profondeur avec une ambition claire : attirer, engager et fidéliser durablement les collaborateurs.

Le constat est clair : recruter certains profils devient de plus en plus complexe. Les candidats recherchent du sens, un engagement sociétal réel, de la flexibilité et un équilibre de vie respecté.

Pour répondre à ces nouvelles attentes, le Fonds du Logement revoit ses pratiques en profondeur : télétravail ancré dans la durée, attention accrue à l'engagement et à la qualité de vie au travail, anticipation des compétences de demain. En parallèle, la digitalisation s'intensifie, avec une vigilance renforcée sur les enjeux liés aux données et à l'intelligence artificielle.

Qualité de vie au travail : place à l'action

Depuis juin 2025, des mesures concrètes ont été déployées. Horaires flexibles, autonomie renforcée : les collaborateurs disposent désormais d'un cadre plus souple et responsabilisant, pensé pour mieux concilier vie professionnelle et vie personnelle.

« La culture managériale évolue elle aussi. Feedbacks réguliers, entretiens approfondis, échanges individuels : le dialogue devient continu. »

Claire Fantoni
Responsable Ressources Humaines

Les collaborateurs sont encouragés à s'impliquer dans des projets transverses et à construire leur parcours en interne. Sans oublier les moments de convivialité, essentiels pour renforcer la cohésion d'équipe.

Une marque employeur vivante et authentique

Pour attirer de nouveaux talents, le Fonds du Logement mise sur l'authenticité. Sa promesse employeur s'appuie sur le vécu réel des équipes. Mieux encore : les collaborateurs deviennent les premiers ambassadeurs du Fonds, à travers témoignages, événements et prises de parole.

Cette dynamique s'accompagne d'une présence digitale renforcée : site carrière modernisé, communication active sur les réseaux sociaux. L'expérience candidat est également au cœur des priorités, avec un mot d'ordre : transparence, réactivité et suivi, à chaque étape.

Fidéliser par le sens et les perspectives

Une fois en poste, les collaborateurs s'engagent avant tout pour une mission porteuse de sens. L'impact social et environnemental du Fonds du Logement constitue un moteur puissant, soutenu par des valeurs fortes : collaboration, engagement, éthique, qualité, et respect.

Le développement professionnel joue également un rôle clé. Formation, mentorat, mobilité interne : chacun est encouragé à évoluer. Tout se joue dès l'arrivée : un onboarding soigné, notamment durant les 100 premiers jours, pose les bases d'une collaboration durable.

Demain : conjuguer innovation et humain

Face à un monde du travail en constante évolution, les défis restent nombreux : ancrer durablement le travail hybride, garantir l'employabilité à l'ère de l'intelligence artificielle, rester attractif dans un marché ultra-concurrentiel.

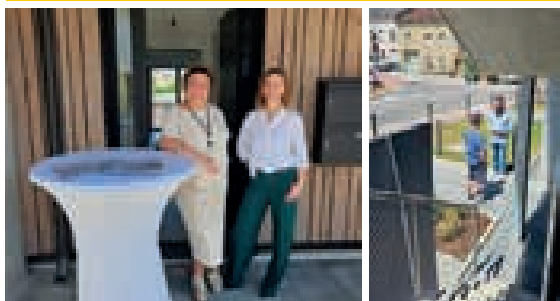
Dans ce contexte, une ligne directrice s'impose : replacer l'humain au cœur de chaque transformation. Car à l'heure du tout-numérique, c'est bien la qualité du lien, de l'écoute et de l'engagement collectif qui fera la différence sur le long terme.





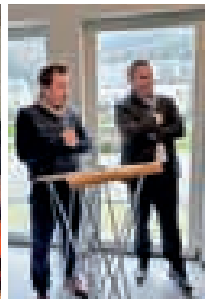
Actualités 2025

Rencontres clients



Construction et développement

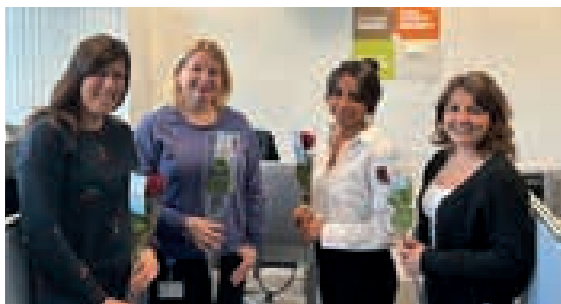




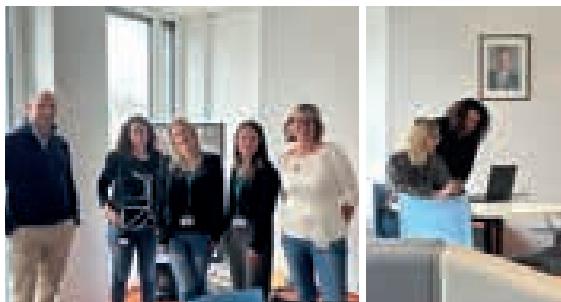
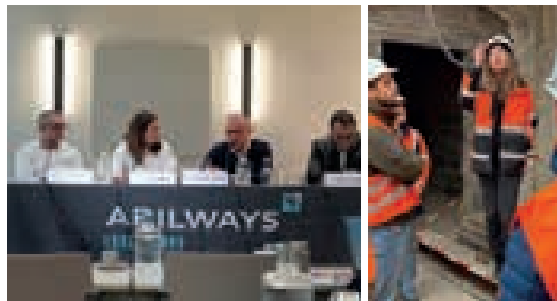
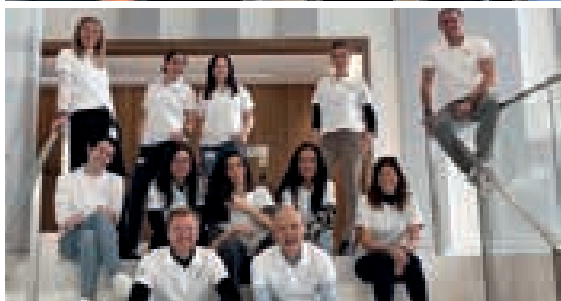
Événements et workshops

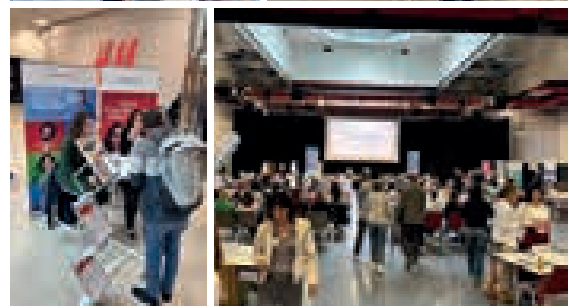


Actualités 2025



Visites et conférences





Foires et forums



Un engagement durable en faveur du logement abordable



Face à la pression persistante sur le marché immobilier luxembourgeois, le Fonds du Logement a poursuivi, en 2025, sa transformation et renforcé son action. L'Établissement entend consolider son rôle d'acteur central du logement abordable en développant de nouveaux projets, en modernisant son organisation et en plaçant plus que jamais l'humain au cœur de sa mission.

Dans un pays où l'accès au logement constitue l'un des principaux défis socio-économiques, le Fonds poursuit un objectif clair : permettre à un nombre croissant de ménages d'accéder à un logement décent, durable et adapté à leurs besoins comme à leurs revenus.

Une demande toujours plus forte

La tension sur le logement reste particulièrement élevée au Luxembourg. La demande de logements abordables dépasse largement l'offre disponible, et plusieurs milliers de ménages sont aujourd'hui en attente d'une solution auprès du Fonds du Logement.

Face à cette évolution, le Fonds souhaite progressivement élargir son action. Il entend ainsi développer une offre plus diversifiée, notamment à travers des logements dits « intermédiaires », destinés à une frange plus large de la population.

« Les difficultés d'accès au logement ne concernent plus uniquement les ménages les plus modestes. Une partie croissante de la classe moyenne rencontre également des obstacles pour se loger dans des conditions acceptables »

Jacques Vandivinit – Directeur

Cette diversification vise à mieux répondre aux besoins d'un marché immobilier devenu particulièrement tendu.

Construire plus et mieux

Pour répondre à cette demande, l'Établissement poursuit donc un plan de développement ambitieux dont l'objectif est de créer environ 5 000 logements supplémentaires au cours des vingt prochaines années, répartis sur l'ensemble du territoire luxembourgeois.

Les projets prennent des formes variées : de petites opérations intégrées dans le tissu urbain existant, de nouveaux quartiers ou encore la reconversion d'anciens sites industriels. Parmi les projets structurants figurent notamment le développement de projets de grande envergure à Wiltz ou à Dudelange, qui transformeront d'anciennes friches en véritables quartiers de vie.

La mixité sociale comme principe clé

L'enjeu ne se limite pas à construire davantage, mais à construire mieux. Les projets sont conçus comme de véritables ensembles urbains intégrant logements, espaces publics et services de proximité, afin de favoriser la qualité de vie et de créer des quartiers dynamiques.

« Le logement est un élément essentiel de la cohésion sociale. Notre ambition est de développer un parc de logements abordables et durables, au service des générations présentes et futures. »

Jacques Vandivinit – Directeur

La mixité sociale y occupe une place centrale : accueillir des profils variés permet de renforcer le vivre-ensemble. Espaces publics et lieux de rencontre complètent cette approche, en encourageant les échanges entre habitants et la vie de quartier.

Une organisation modernisée

Pour accompagner cette dynamique, le Fonds du Logement a engagé une transformation interne significative. La gouvernance a été renforcée et les équipes étoffées pour soutenir le développement des projets. Un pôle dédié à la relation clients a également été mis en place afin d'améliorer l'accompagnement des locataires et des demandeurs de logement, avec un suivi personnalisé.

En parallèle, l'ancrage territorial s'est renforcé : présent dans plus d'une cinquantaine de communes, le Fonds assure une plus grande proximité avec les habitants et les acteurs locaux.

Un acteur clé pour le logement de demain

Dans un contexte de forte tension immobilière, le Fonds du Logement entend poursuivre son développement et consolider son rôle dans les politiques publiques du logement. Son ambition reste inchangée : répondre à une demande croissante tout en garantissant des logements de qualité, durables et inclusifs.



© BANICE Architectes



03

LE FONDS VOUS ACCOMPAGNE





Wiltz - Wunne mat der Wooltz © M3 Architectes

Activités

En tant que bailleur public, le Fonds du Logement gère le suivi et l'administration de quelque **4.674** logements mis sur le marché et répartis sur l'ensemble du territoire, dont **479** unités réalisées pour l'Etat et les Institutions, **1.756** unités réalisées pour la vente et **2.439** unités réalisées pour la location, soit le plus grand parc locatif du pays.

Les logements locatifs abordables sont destinés en priorité aux ménages à revenus modestes, répondant à leurs besoins et à leur situation financière. Les loyers sont calculés selon la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Le suivi locatif comprend un accompagnement social et financier des ménages occupants, ainsi que des membres de leur famille afin de les aider à vivre convenablement et durablement dans les logements mis à disposition par le Fonds.

Les logements destinés à la vente permettent de favoriser l'accès à la propriété aux ménages qui ne pourraient se permettre l'acquisition d'un bien sur le marché privé, prioritairement par la promotion de logements abordables ou de logements à coût modéré réservés aux ménages éligibles pour l'acquisition dudit logement auprès du Service des aides au logement, conformément à la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable.

Afin de garantir une mixité sociale et fonctionnelle au sein des ensembles qu'il met à disposition, ainsi que dans les quartiers où ils s'inscrivent, le Fonds du Logement est autorisé à attribuer une proportion de logements abordables en contingent libre, conformément à l'article 53 de la loi modifiée du 7 août 2023 relative au logement abordable. Il peut également vendre ou louer des logements au marché libre, ainsi que des surfaces commerciales, sociales ou professionnelles, de même que des emplacements de stationnement.

Toutes les nouvelles réalisations vendues par le Fonds du Logement bénéficient d'une assurance couvrant la garantie biennale et décennale. Les terrains, quant à eux, sont cédés dans le cadre d'un droit d'emphytéose d'une durée de 99 ans. Le Fonds se réserve un droit de rachat (droit de préemption conventionnel) en cas de revente du bien pendant toute la durée du droit d'emphytéose.

Le parc locatif, pour sa part, fait l'objet d'un entretien et d'une maintenance préventive et curative des installations et des équipements communs de manière constante, et d'une mise en conformité aux exigences réglementaires de manière réglementaire, via :

- Un inventaire des équipements et des installations techniques ;
- Un planning préventif par une gestion de maintenance assistée par ordinateur ;
- Une veille énergétique et des systèmes de comptage des calorimètres modernisés ;
- Une remise en état systématique des logements devenus vacants ;
- Une mise en œuvre de mesures de rénovation énergétique du patrimoine immobilier ;
- Une optimisation des services logistiques (nettoyage des parties communes, stockage, tri et évacuation des déchets) ;
- Des équipes régionales pour assurer la proximité géographique aux biens exploités ;
- Des accès techniques aux immeubles, aux stocks de consommables et aux machines d'outillages ;
- Un call center technique à la disposition des ménages occupants 24/24 et 7/7.

Au cours des dernières années, le parc locatif a également fait l'objet d'une étude de faisabilité destinée à structurer une démarche de rénovation énergétique. Cette analyse a permis d'identifier les priorités d'intervention et d'initier, en 2025, la mise en œuvre progressive des premières rénovations. Ces projets marquent l'entrée dans une phase opérationnelle, avec pour objectif d'améliorer durablement la performance énergétique des bâtiments et le confort des occupants.



Encourager le vivre-ensemble au cœur des quartiers

Pour le Fonds du Logement, le dialogue passe aussi par des rencontres et des rires d'enfants. En 2025, l'Établissement a ainsi investi les rues d'Esch-sur-Alzette et de Wiltz, transformant quartiers et chantiers en lieux de convivialité et d'échanges directs avec les habitants et voisins.

À Esch-sur-Alzette, une fête de quartier, organisée le 29 juin par le Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, a rassemblé habitants et partenaires publics autour d'activités conviviales. Le Fonds y était présent afin de répondre aux questions des résidents et présenter les logements disponibles ou à venir dans le quartier « Wunnen am Park ».

Dans le nord du pays, à Wiltz, c'est un barbecue qui s'est tenu sur le chantier du futur quartier « Wunne mat der Wooltz ». Résidents de la commune, élus, et équipes du Fonds ont pu échanger dans une ambiance décontractée sur l'avancement des travaux et se projeter dans le futur du quartier.

Renforcer la cohésion sociale

Ces deux initiatives s'inscrivent dans une tradition luxembourgeoise de « Nopeschfest » ou fête des voisins, qui invite les habitants à partager un moment festif dans leurs rues ou quartiers pour renforcer la cohésion sociale. Ce type d'événement est encouragé partout au Luxembourg depuis de nombreuses années et vise à créer des liens entre voisins, notamment dans des zones en pleine mutation urbaine.

Pour le Fonds du Logement, acteur clé de la production de logements abordables, ces rencontres de proximité représentent une occasion de rapprocher ses équipes de ses clients, d'écouter les attentes et de renforcer la confiance dans les projets publics. Dans un marché où l'accès au logement reste un défi majeur, la présence physique lors de ces événements contribue à humaniser les chantiers et à transformer les quartiers en lieux de vie, où la qualité de vie et le vivre-ensemble comptent autant que les bâtiments.





Chiffres clés

7.055

Demandes de logements locatifs

1.604

Nouvelles demandes enregistrées sur l'année

155

Logements loués / reloués sur l'année

5.204

Ménages intéressés à l'acquisition d'un logement

1.662

Parkings loués

114

Espaces tertiaires loués



812

Rencontres avec
les candidats
locataires

930

Rencontres avec
les ménages
occupants

286

Enquêtes sociales
auprès des
candidats locataires

152

Interventions
auprès des
ménages 75+

4.220

Interventions
techniques

88

Logements
rénovés



Les logements locatifs

2.439

logements mis sur
le marché destinés
à la location
aux particuliers

répartis sur

56

communes

Les villes de Luxembourg,
Esch-sur-Alzette, Differdange
et Dudelange représentent

61,6%

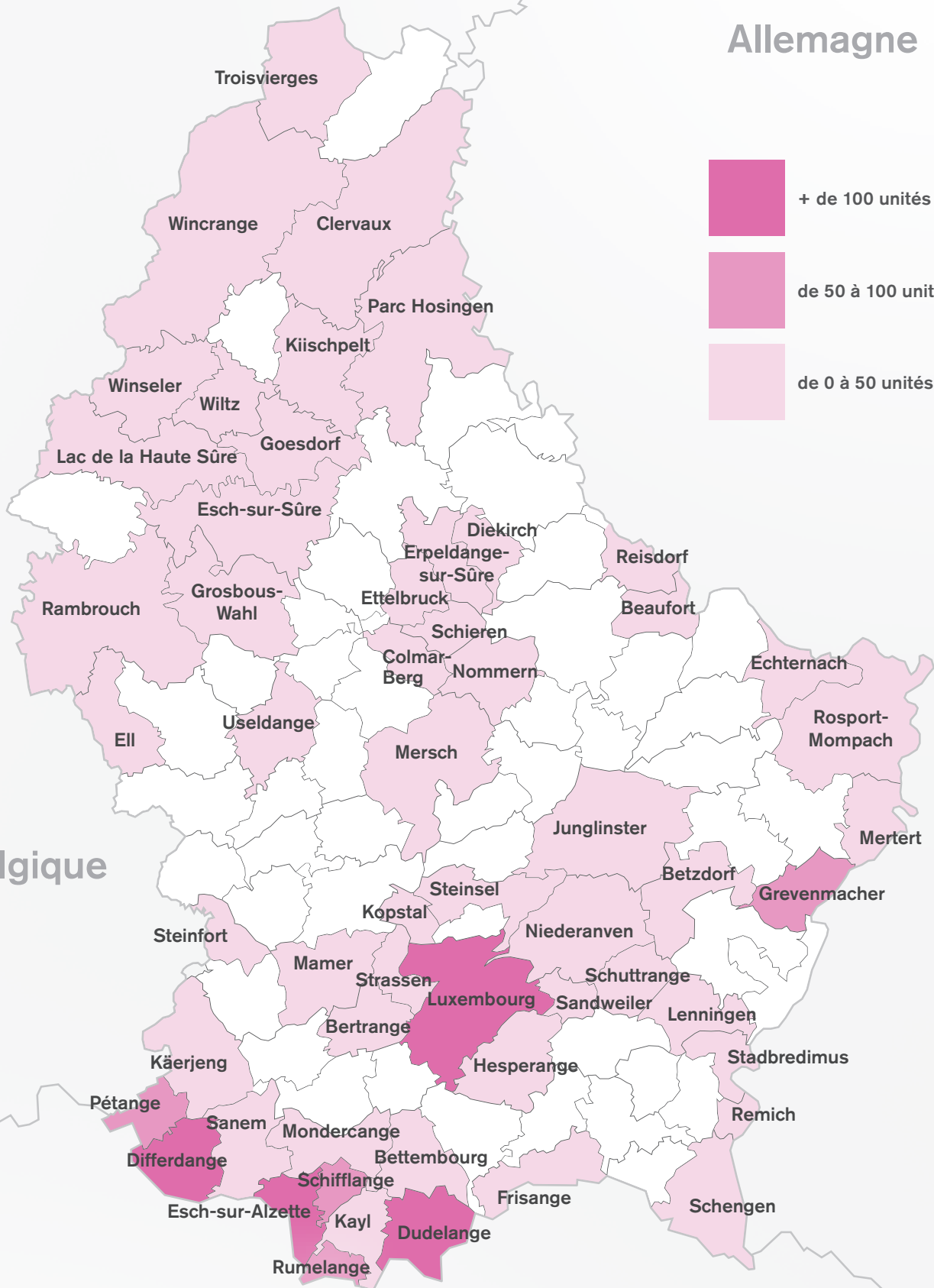
du parc locatif
du Fonds du Logement

Allemagne



Belgique

France



Concevoir des quartiers

Durables, inclusifs et vivants

Le Fonds du Logement développe des quartiers multifonctionnels sur l'ensemble du territoire combinant logements, commerces et services afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants. L'objectif : améliorer la vie de tous, des familles aux seniors, tout en favorisant la mixité sociale et la vitalité locale, et transformer chaque projet urbain en véritable lieu de vie.

Des quartiers multifonctionnels au service des résidents

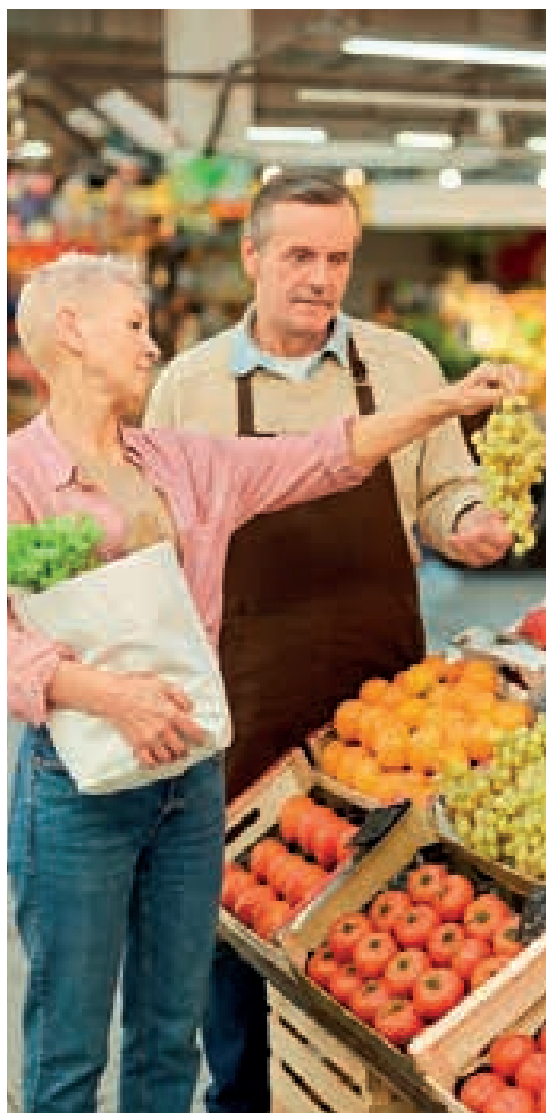
Cette approche s'inscrit dans une vision globale : habitat, commerces et infrastructures publiques coexistent harmonieusement pour créer des lieux de vie complets et adaptés à tous les profils, qu'il s'agisse de familles, jeunes actifs ou seniors.

La mixité fonctionnelle dépasse le simple concept architectural : c'est une stratégie concrète pour transformer les projets urbains en espaces durables et inclusifs. En combinant logements abordables, commerces et services, le Fonds contribue en effet à créer des quartiers vivants et attractifs, où la qualité de vie et la proximité des services sont des priorités.

Des projets concrets déjà ancrés dans le paysage

Cette vision prend forme à travers plusieurs réalisations emblématiques. Quartier « Sauerwiss » à Luxembourg-Gasperich, le mélange entre logements et services de proximité illustre parfaitement cette volonté de créer un cadre de vie équilibré. Même dynamique Quartier « Carmel » à Luxembourg-Cents, ou encore Quartier « Wunnen am Park » à Esch-Nonnewisen, devenus des exemples réussis de mixité fonctionnelle, générationnelle et sociale.

Cette approche se prolonge aujourd'hui avec des développements en cours. Le projet « Wunne mat der Wooltz » à Wiltz incarne cette nouvelle génération de quartiers, mêlant logements, activités économiques, infrastructures publiques, économie solidaire et partagée, dans une logique durable. De son côté, Wiltz devient un véritable laboratoire d'innovation urbaine, avec une attention particulière portée à l'intégration sociale et environnementale.



En valorisant cette approche, le Fonds du Logement confirme son rôle central dans la création de villes plus humaines, où chaque projet ne se limite pas à des logements, mais façonne la vie quotidienne des résidents.

Au-delà de l'urbanisme, c'est aussi une certaine vision de la ville qui se dessine : plus humaine, plus proche, plus vivante. Chaque projet devient ainsi bien plus qu'un ensemble de bâtiments : un véritable cadre de vie, pensé pour aujourd'hui et pour demain.





Les logements vendus

1.756

logements mis sur le marché
destinés à la vente
aux particuliers

répartis sur

31

communes

Les villes de Luxembourg,
Esch-sur-Alzette, Differdange
et Dudelange comptabilisent

75%

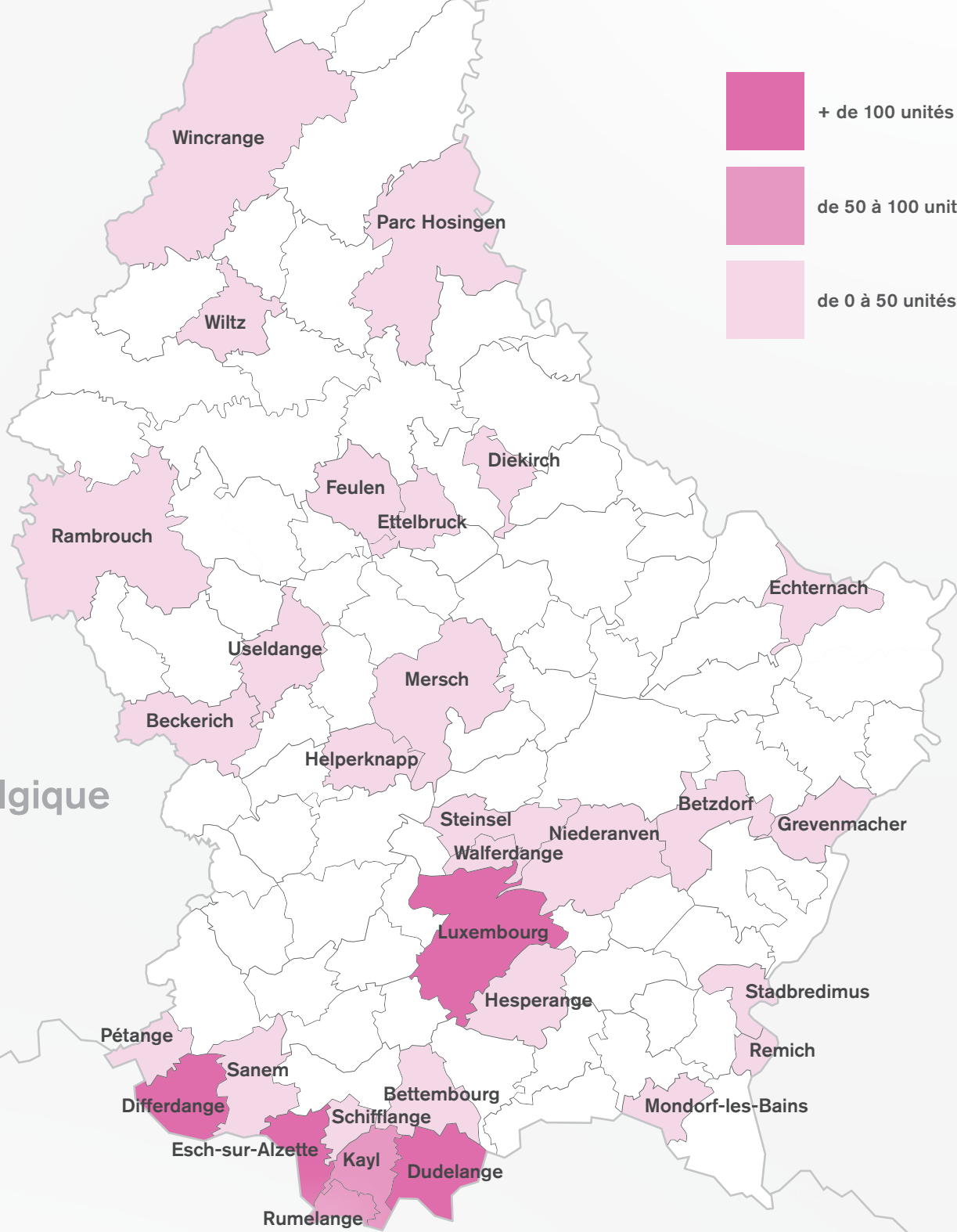
des ventes réalisées

Allemagne



Belgique

France



04

LE FONDS
CONSTRUIT
POUR VOUS





Ehlange-sur-Mess - Op der Quäärten © HO Architectes

Activités

En tant que promoteur public ayant pour objectif de contribuer au développement de logements abordables, le Fonds veille à la planification et à l'exécution de ses projets immobiliers de manière efficace et durable afin de répondre aux besoins et à l'essor démographique.

Pour ce faire, il procède à la recherche constante de terrains appropriés présentant un potentiel pour la construction de nouveaux logements, notamment par l'analyse de dossiers de préemption légale relatifs à la loi modifiée du 22 octobre 2008, de gré à gré foncier et/ou bâti, ou encore dans le cadre de démarches foncières prospectives sur l'ensemble du territoire.

Une Commission d'acquisition statue ensuite sur la pertinence des dossiers analysés et les propose, le cas échéant, au Conseil d'administration pour approbation.

« En 2025, la Commission a procédé à l'analyse de 283 dossiers de préemption, proposition en gré-à-gré, prospection, ou encore affectation ministérielle, ayant notamment mené à 5 acquisitions en état futur d'achèvement ou clefs en main qui permettront de mettre sur le marché 32 logements abordables supplémentaires et ainsi participer activement au développement du parc immobilier du Fonds du Logement »

Emmanuel Erard - Responsable Urbanisme et Foncier

Le patrimoine foncier est régularisé et maîtrisé en permanence afin de permettre un suivi quant à l'occupation des terrains libres et la préparation adéquate des parcelles en attente d'un futur développement.

En collaboration avec des urbanistes, des ingénieurs et des architectes externes retenus via un appel à candidatures, le Fonds élabore un programme et, si nécessaire, un plan d'aménagement particulier ainsi qu'un budget prévisionnel, en tenant compte des besoins spécifiques et des exigences réglementaires du projet envisagé. Les plans architecturaux et techniques sont développés avec soin par les groupements de maîtrise d'œuvre, sur base du cahier des charges du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, et des consignes du Fonds, mettant l'accent sur la qualité de la construction et l'efficacité énergétique, puis approuvés par le Conseil d'administration.

L'obtention des autorisations nécessaires est ensuite menée auprès des autorités compétentes luxembourgeoises avec rigueur et transparence, préalablement à la passation de marchés publics pour chaque corps de métier intervenant sur le projet afin de garantir la compétitivité et la qualité des travaux.

Le développement de nouveaux ensembles ou de quartiers nécessite des travaux d'infrastructures préliminaires indispensables, tels que la mise en place de voiries, de réseaux de chauffage ou encore d'évacuation des eaux, soigneusement étudiés et optimisés en collaboration avec les bureaux partenaires ou les administrations communales. La reconversion de sites industriels, quant à elle, requiert également des phases de pré-aménagement, c'est-à-dire de démolition et/ou curage, de dépollution des bâtiments existants, ainsi que l'assainissement des sols.

Que ce soit la construction et/ou l'acquisition de nouveaux logements, la rénovation et la transformation du patrimoine bâti, parfois classé, la planification de quartiers de vie de petite, moyenne ou de grande envergure, ou encore la réhabilitation de friches industrielles, le Fonds supervise la mise en œuvre de l'ensemble des travaux et veille à ce que chaque projet soit mené à bien dans le respect des délais, des budgets, des normes de qualité et de durabilité.



Chiffres clés

24

PAP et études
de faisabilité

représentant

800

logements
projetés

2.449

parcelles
sous gestion

représentant

243 ha

205 M€

d'investissements
prévus pour la
construction
de logements

65

Communes
partenaires



185

projets en étude
ou en réalisation

représentant

4.904

unités de logement

63

chantiers de
construction

représentant

1.227

unités en
exécution

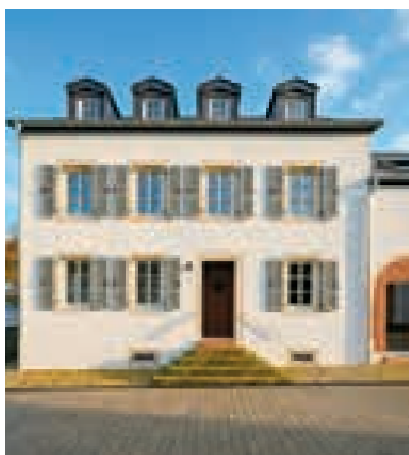
105

logements locatifs
mis sur le marché

11

logements destinés
à la vente mis sur
le marché

Les réalisations 2025



RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE FERME DILLINGEN

LOCALISATION

Route de Beaufort/route de Reisdorf

DESSCRIPTIF

Ancien corps de ferme entièrement réhabilité pour accueillir six logements de 2 à 5 chambres à coucher, offrant des surfaces habitables comprises entre 99 et 168 m², ainsi que des espaces communs comprenant un local à vélos et une buanderie. En complément, une nouvelle résidence accessible par la rue de Reisdorf a été réalisée, intégrant trois logements de 2 à 3 chambres à coucher d'une superficie de 73 à 103 m².

BUREAUX

Conception	Tetra Kayser
Génie statique	TR Engineering
Génie technique	BSC
Contrôle technique	OGC
Coordination sécurité-santé	D3 Coordination
Conseil en énergie	Cocert

DESTINATION

Location abordable



MAISONS UNIFAMILIALES COLMAR-BERG

LOCALISATION

Rue de la Poste

DESSCRIPTIF

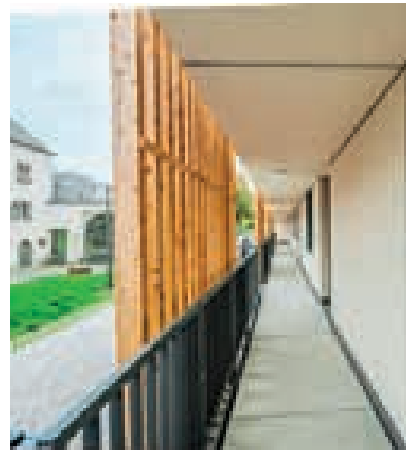
Ensemble de six maisons unifamiliales implantées à l'arrière de l'ancienne ferme « Nelson », classée par le Service des sites et monuments nationaux et réhabilitée par le Fonds du Logement en 2018. Chaque maison, accessible par un escalier privé menant à une coursive en façade, dispose de quatre chambres à coucher pour une surface habitable comprise entre 132 et 142 m². Les constructions s'inscrivent dans l'empreinte des anciennes dépendances de la ferme, afin de recréer la cour intérieure historique du site.

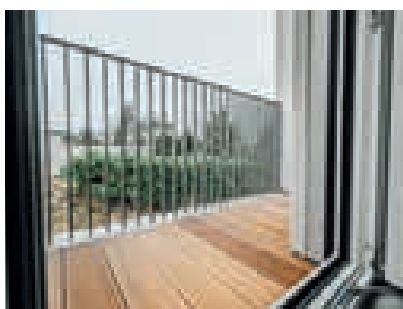
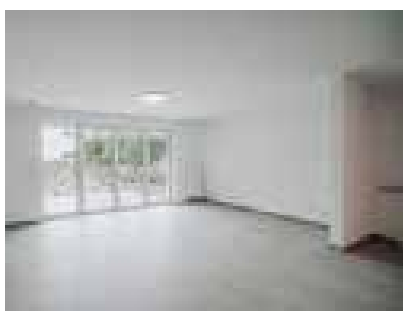
BUREAUX

Conception	Jonas Architectes
Génie statique	SGI
Génie technique	Siegel Schleimer
Contrôle technique	Secolux
Coordination sécurité-santé	HBH
Conseil en énergie	Misko Energy

DESTINATION

Location abordable





MAISONS UNIFAMILIALES NIEDERKORN

LOCALISATION

Rue des Celtes

DESCRIPTIF

Ensemble de quatre maisons unifamiliales réalisées dans l'écoquartier «Mathendahl», qui comptera à terme, 245 appartements, 150 maisons unifamiliales ainsi que des surfaces commerciales, et dont un tiers de la superficie sera consacré aux espaces publics et aux zones vertes communes. Chaque maison abrite trois chambres à coucher pour une surface habitable comprise entre 121 et 125 m².

BUREAUX

Conception
Génie statique
Génie technique
Contrôle technique
Coordination sécurité-santé
Conseil en énergie

Stanislaw Berbec Architectes
AuCarré
GE-Ingénieur Conseil
OGC
Lux CEC
Misko Energy

DESTINATION

Location abordable



MAISONS UNIFAMILIALES PINTCH

LOCALISATION

Op der Spier

DESCRIPTIF

Ensemble de six maisons unifamiliales regroupées deux par deux, chacune offrant trois chambres à coucher pour une surface habitable de 132 m². Chaque maison dispose d'un jardin privatif avec terrasse, d'un carport et d'un emplacement de stationnement.

BUREAUX

Conception

Génie statique

Génie technique

Contrôle technique

Coordination sécurité-santé

Conseil en énergie

Tetra-Kayser

TR-Engineering

BSC

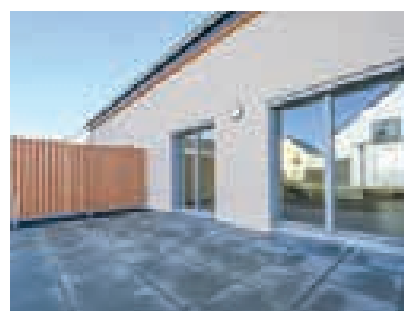
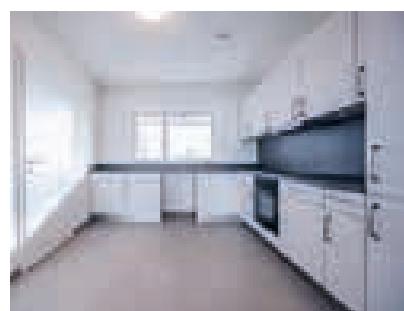
OGC

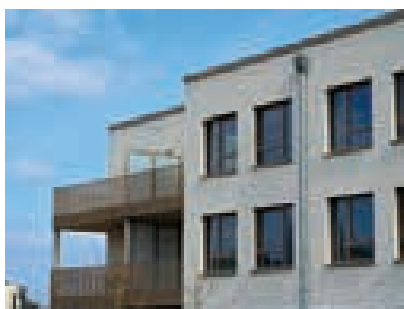
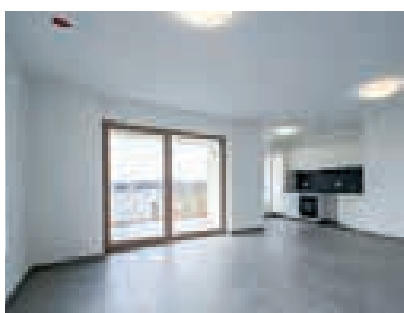
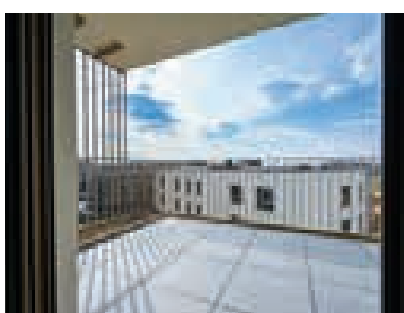
D3 Coordination

Misko Energy

DESTINATION

Location abordable





ENSEMBLES RÉSIDENTIELS (LOT 48) MAMER

LOCALISATION

Rue Jo Kox

DESRIPTIF

Ensembles résidentiels (bâtiments A et C) situés dans le quartier « Weltgëbond » comprenant chacun 13 appartements allant du studio à des appartements de 3 chambres à coucher pour une surface habitable de 38 à 106 m², dont 5 unités adaptées aux personnes à mobilité réduite. Le dernier bâtiment (B), comprenant 16 appartements, sera livré en 2026.

BUREAUX

Conception	Qbuild/UMA
Génie statique	ICB
Génie technique	Buildtec
Contrôle technique	Vinçotte
Coordination sécurité-santé	GERI management
Contrôle réglementaire de sécurité	Luxcontrol
Sécurité incendie	OGC
Conseil en énergie	Cocert

DESTINATION

Location abordable



ENSEMBLES RÉSIDENTIELS HOSINGEN

LOCALISATION

Cité Thiergart

DESRIPTIF

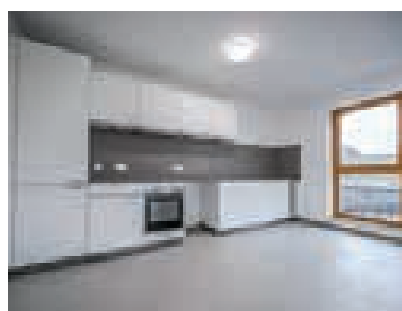
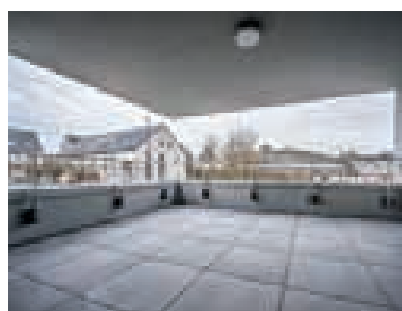
Ensemble de 2 résidences comprenant respectivement 6 et 5 appartements de 1 à 4 chambres à coucher pour une surface habitable de 58 à 119 m², dont deux logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Quatre maisons unifamiliales, mises sur le marché en 2024, viennent compléter le projet.

BUREAUX

Conception	Qbuild/UMA
Génie statique	ICB
Génie technique	Buildtec
Contrôle technique	OGC
Coordination sécurité-santé	HBH
Conseil en énergie	Misko Energy

DESTINATION

Location abordable





RÉHABILITATION D'UN ANCIEN BÂTIMENT DE POMPIERS SCHIEREN

LOCALISATION

Rue de l'Abattoir/route de Luxembourg

DESSCRIPTIF

Réhabilitation et transformation de l'ancien bâtiment de pompiers en 4 appartements de type triplex comprenant 3 à 5 chambres à coucher pour une surface habitable de 93 à 153 m². Le projet sera complété, dans une seconde phase, par la réalisation d'une résidence et de deux maisons unifamiliales.

BUREAUX

Conception	HSA Architectes
Génie statique	DO-ING
Génie technique	Entec
Contrôle technique	Socotec
Coordination sécurité-santé	D3 Coordination
Conseil en énergie	Cocert

DESTINATION

Location abordable



MAISONS BI-FAMILIALES GREIVELDANGE

LOCALISATION

Rue Bréil

DESCRIPTIF

Ensemble de 6 maisons bi-familiales comprenant chacune 1 duplex et 1 appartement. Les duplex, de 3 et 4 chambres à coucher pour une surface habitable de 94 à 122 m², prennent place au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Les appartements, quant à eux, prennent place au 2^{ème} étage et comprennent 1 chambre à coucher pour une surface habitable de 52 à 58 m². Chaque logement bénéficie d'une terrasse et d'un carport.

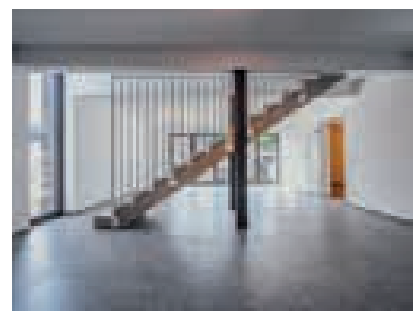
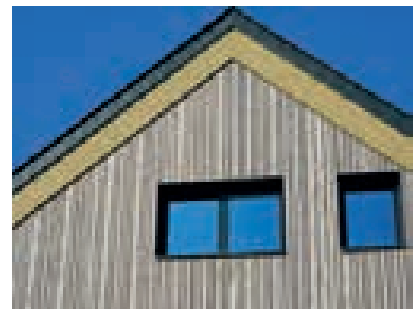
BUREAUX

Conception
Génie statique
Génie technique
Contrôle technique
Coordination sécurité-santé
Conseil en énergie
Infrastructures

ODC Architecture
Mycon
Enerventis
OGC
Lux CEC
Cocert
TR Engineering

DESTINATION

Location abordable





ACQUISITIONS BÂTIES DIFFERDANGE, ELL, GOESDORF ET STEINSEL

Dans le cadre des acquisitions en l'état futur d'achèvement (VEFA) et « clés en main », organisées et suivies par le service Urbanisme et Foncier, 38 unités de logement situées à Differdange, Ell, Goesdorf et Steinsel ont été mises sur le marché et intégrées au parc existant du Fonds du Logement au cours de l'année 2025. Parmi celles-ci, 31 unités étaient destinées à la location, tandis que les 7 unités restantes ont été mises en vente à prix abordable.

Cette démarche s'inscrit dans la dynamique conjointe du Fonds et du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire visant à soutenir un secteur en difficulté conjoncturelle. Cette collaboration « gagnant-gagnant » entre les secteurs public et privé constitue une solution complémentaire pour répondre à la demande croissante en logements abordables et a d'ores et déjà permis au Fonds de mettre sur le marché 141 unités de logement, avec 233 autres attendues à l'horizon 2029-2030.



Une stratégie innovante face à la crise

Face à la crise financière et immobilière qui a frappé le pays, le Fonds du Logement s'est engagé dans une stratégie innovante : l'acquisition de logements en VEFA (Vente en l'État Futur d'Achèvement) ou « clés en main ».

L'objectif est double : répondre à la demande croissante de logements abordables tout en soutenant le secteur de la construction. Pour ce faire, le Fonds a constitué une équipe dédiée et défini des budgets annuels spécifiques pour ces acquisitions, en étroite collaboration avec l'État.

Une sélection rigoureuse des projets

Les projets retenus doivent impérativement respecter le Cahier des charges du Ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire, garantissant le respect des critères techniques, typologiques et financiers stricts. Une attention particulière est également accordée à la cohérence entre l'offre proposée et la demande régionale, à la proximité des bassins d'emploi et des services, ainsi qu'à la compatibilité avec les objectifs de logement abordable.



Le Fonds a ainsi acquis une large diversité de logements, allant du studio à la maison unifamiliale de cinq chambres, répartis sur l'ensemble du territoire national.

Des projets présentant des avantages

La VEFA présente de nombreux atouts : elle permet au Fonds de procéder à des acquisitions en bloc tout en offrant aux promoteurs une gestion de chantier simplifiée, grâce à l'uniformisation des logements et à la rationalisation des coûts. Le paiement échelonné en fonction de l'avancement des travaux constitue également un facteur crucial. Cette approche repose sur un équilibre « win-win », garantissant aux promoteurs une sécurité financière tout en assurant au Fonds l'acquisition de logements conformes à ses standards et à sa mission sociale.

**« Répondre à la demande croissante
de logements abordables tout en soutenant
le secteur de la construction »**

*Emmanuel Erard
Responsable Urbanisme et Foncier*

Depuis le lancement de cette activité, 141 unités de logement ont déjà été livrées sur l'ensemble du pays, permettant à de nombreuses familles d'accéder à un logement. D'ici 2029/2030, 233 unités supplémentaires seront mises sur le marché via ce dispositif.

Vers un avenir structuré et durable

Cette stratégie d'acquisition s'inscrit de manière complémentaire aux projets de construction développés par le Fonds, permettant de soutenir la réponse au besoin croissant de logements abordables. Elle s'intègre également dans le cadre de la loi « Pacte Logement », qui impose aux grands projets immobiliers de réserver une part de logements abordables afin d'assurer la mixité sociale.

Ce dispositif s'impose ainsi comme un outil stratégique durable pour le Fonds du Logement, conciliant soutien aux développeurs et réponse concrète aux défis sociétaux.



Les projets en cours



ENSEMBLE RÉSIDENTIEL ASPELT

LOCALISATION

Kierferchstrooss

OBJET

8 appartements

DESTINATION

Location abordable



RÉHABILITATION D'UN ANCIEN CHÂTEAU EISENBORN

LOCALISATION

Rue de la Forêt

OBJET

11 appartements
3 duplex

DESTINATION

Location abordable



MAISONS UNIFAMILIALES GONDERANGE

LOCALISATION

Gehaansräch

OBJET

28 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location et vente abordable



RÉSIDENCES ET MAISONS UNIFAMILIALES LINGER

LOCALISATION

Rue de la Libération

OBJET

8 appartements
7 maisons unifamiliales

DESTINATION

Location et vente abordable



ENSEMBLES RÉSIDENTIELS MAMER

LOCALISATION

Quartier « Wältgebond » - Lot 48

OBJET

16 appartements (Bâtiment B)

DESTINATION

Location abordable



ENSEMBLES RÉSIDENTIELS MAMER

LOCALISATION

Quartier « Wältgebond » - Lot 50

OBJET

25 appartements

DESTINATION

Vente abordable



ENSEMBLES RÉSIDENTIELS MAMER

LOCALISATION

Quartier « Wältgebond » - Lot 51

OBJET

50 appartements

DESTINATION

Location abordable



RÉNOVATION D'UN ANCIEN BÂTIMENT POST REMICH

LOCALISATION

Place du Marché

OBJET

6 appartements et 2 commerces

DESTINATION

Location abordable (appartements)
Location au marché libre (commerces)



**ENSEMBLE RÉSIDENTIEL
RODANGE**

LOCALISATION
Route de Longwy

OBJET
6 appartements

DESTINATION
Location abordable



**RÉSIDENCE ET MAISONS UNIFAMILIALES
SCHIEREN**

LOCALISATION
Rue de l'Abattoir / route de Luxembourg

OBJET
7 appartements
2 maisons unifamiliales
1 commerce

DESTINATION
Location et vente abordable (logements)
Location au marché libre (commerce)



**RÉHABILITATION D'UN ANCIEN COUVENT
USELDANGE**

LOCALISATION
Rue de Boevange/rue de Vichten

OBJET
8 appartements
4 maisons unifamiliales

DESTINATION
Location abordable



**MAISONS UNIFAMILIALES
ET MAISON AVEC LOGEMENT INTÉGRÉ
USELDANGE**

LOCALISATION
Im Schiessberg

OBJET
10 maisons unifamiliales
1 maison avec logement intégré

DESTINATION
Location abordable (4 maisons et 2 appartements)
Vente abordable (6 maisons)



MAISONS ET RÉSIDENCES WECKER

LOCALISATION

Quartier « An der Schmëtt » - Phase I

OBJET

40 maisons unifamiliales
6 maisons unifamiliales avec logement intégré
10 maisons bi-familiales
23 appartements
1 surface pour profession libérale

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable
Vente à coût modéré



RÉHABILITATION DU BÂTIMENT IDEAL WILTZ

LOCALISATION

Quartier « Wunne mat der Wooltz »

OBJET

Bureaux
Espace évènementiel

DESTINATION

Location



BÂTIMENT MULTIFONCTIONNEL WILTZ

LOCALISATION

Quartier « Wunne mat der Wooltz » (Q2)

OBJET

34 appartements

DESTINATION

Location abordable

Rénovation du patrimoine bâti

« Fervent défenseur et acteur dans la rénovation et la transformation du patrimoine bâti en vue de la création de logements abordables et durables, le Fonds procède actuellement à la rénovation et la transformation de 2 maisons situées rue Dauvelt et rue Saint-Nicolas à Remich, et de 2 anciens bâtiment POST sis à Esch-sur-Sûre et à Wecker »

Les nouveautés



MAISONS DORSCHIED

LOCALISATION

Lehmkaul

OBJET

5 maisons unifamiliales
11 maisons avec logement intégré

DESTINATION

Location et vente abordable



ENSEMBLES RÉSIDENTIELS ELHANGE-SUR-MESS

LOCALISATION

Op der Quäärtchen

OBJET

12 appartements (dont 6 unités réservées
pour la Commune de Reckange-sur-Mess)

DESTINATION

Location abordable



ENSEMBLES RÉSIDENTIELS WILTZ

LOCALISATION

Quartier « Wunne mat der Wooltz » (Q7)

OBJET

67 appartements

DESTINATION

Location et vente abordable



RÉSIDENCES ET MAISONS UNIFAMILIALES WILTZ

LOCALISATION

Quartier « Wunne mat der Wooltz » (Q2)

OBJET

16 maisons unifamiliales
26 appartements

DESTINATION

Location abordable



MAISONS ET RÉSIDENCES WECKER

LOCALISATION

Quartier « An der Schmëtt » - Phase II

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable
Vente à coût modéré

OBJET

39 maisons unifamiliales
12 maisons unifamiliales avec logement intégré
3 maisons bi-familiales

Ensemble résidentiel à Hünsdorf

Le Fonds a procédé au début de la construction d'un nouvel ensemble résidentiel, rue de Steinsel à Hünsdorf. Harmonieusement intégrée à l'environnement existant, la future résidence abritera 2 appartements de 2 chambres à coucher et 2 duplex de 4 chambres à coucher.

A l'arrière, des terrasses implantées en quinconce et agrémentées de haies seront aménagées, permettant aux habitants de bénéficier d'un espace privatif extérieur ensoleillé.



Redonner vie au patrimoine pour faire revivre les villages

Au-delà de la simple conservation du bâti, la rénovation du patrimoine contribue activement à la revitalisation de quartiers et de villages à travers le Luxembourg, tout en répondant aux besoins actuels en matière de logement.

De nombreux édifices, dont certains sont protégés, méritent d'être restaurés et valorisés. Ces chantiers se distinguent fortement des projets de construction neuve : les contraintes techniques sont nombreuses et les imprévus fréquents. Le Fonds assume néanmoins pleinement cette responsabilité patrimoniale.

Trouver le juste équilibre

Chaque projet repose sur un équilibre délicat entre la préservation du patrimoine, les contraintes budgétaires et les performances techniques exigées aujourd'hui. Cette approche s'inscrit dans une évolution plus large du secteur : conserver avant de démolir.

**« Nous possédons un bâti existant
qui mérite d'être conservé »**

Steve Majerus – Chef de projets

Elle permet non seulement de préserver l'identité des lieux, mais aussi de réduire l'empreinte carbone, en valorisant l'existant plutôt que de recourir à de nouvelles constructions.

Des projets complexes et collaboratifs

Concilier patrimoine et modernité demeure toutefois un défi majeur. Les bâtiments doivent répondre aux normes actuelles en matière de sécurité, de confort et d'efficacité énergétique, sans perdre leur caractère d'origine. Les arbitrages entre exigences techniques, esthétiques et fonctionnelles sont donc constants.

Certaines réalisations illustrent particulièrement ce dialogue entre les époques. À Huncherange, la façade historique du « Haff Bredimus » a été conservée, tandis que des éléments contemporains sont venus compléter l'ensemble.

Ces opérations reposent toutefois sur une collaboration étroite entre les communes, les administrations et de nombreux spécialistes. Le rôle des artisans est également central : leur savoir-faire est indispensable pour préserver et restaurer les éléments anciens.

Chaque chantier apporte son lot de défis. À Eisenborn, les structures ont été renforcées sans être remplacées. À Remich, la charpente d'un ancien bâtiment a dû être reconstruite à l'identique, tout en préservant des éléments historiques et un habitat de chauves-souris.

Un levier de revitalisation locale

Au-delà de la rénovation, ces projets participent à la dynamique locale. Restaurer des bâtiments longtemps inoccupés améliore l'image des quartiers et des villages, renforce la sécurité et redonne une fonction à des lieux souvent emblématiques.

**« Préserver ces bâtiments, c'est aussi préserver
l'esprit des lieux et redonner vie aux villages »**

Michal Zaglaniczny – Chef de projets

À Useldange, la réhabilitation et la transformation de l'ancien couvent illustrent pleinement cette ambition : offrir une nouvelle vocation à des bâtiments chargés d'histoire, en y développant des logements abordables durablement intégrés dans la vie locale.



Les projets d'envergure

■ Quartier « An der Schmëtt »



© Coeba Atelier B



© UMA



© UMA

LOCALISATION	Biwer
SURFACE	5,5 ha
LOGEMENTS	164 unités
HABITANTS	700

DESCRIPTIF

Situé sur le site de l'ancienne cité Syrdall, le quartier « An der Schmëtt » prévoit la construction de 164 logements abordables dans un environnement naturel où il fait bon vivre. L'implantation des habitats a été pensée afin de favoriser les lieux de rencontres et d'échanges, la circulation sera limitée à la desserte des habitations et la Syre, renaturée, sera aménagée d'une passerelle destinée à la mobilité douce reliant le nord et le sud du quartier.

Les travaux de construction de la phase I, comprenant une surface commerciale et 96 logements, dont 73 unités réalisées afin de répondre aux critères de la certification LENOZ, ont démarré en 2024. Les travaux de construction de la Phase II, comprenant 69 unités de logement, ont débuté en 2025.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable / Vente à coût modéré

■ Quartier « NeiSchmelz »



LOCALISATION	Dudelange
SURFACE	32,5 ha
PAP(S)	4
LOGEMENTS	1.575
HABITANTS	3.600

DESCRIPTIF

Situé entre les quartiers « Schmelz » et « Italie » à Dudelange, le futur quartier « NeiSchmelz » prévoit la réalisation de 1.575 logements, des commerces, des espaces culturels et des lieux de rencontres. Il permettra à ses habitants « d'habiter, travailler et vivre » dans un lieu, porté par l'écologie, l'économie et la mixité sociale et parfaitement intégré au paysage urbain existant de la ville.

Les travaux préparatoires de la réhabilitation du Laminoir et ses abords ont démarré en 2024. La réhabilitation et la transformation du hall Wagonnage, dénommé Lokschapp, ainsi que les travaux d'infrastructures du PAP Centre débuteront en 2026.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable / Vente à coût modéré



■ Quartier « Wältgebond »



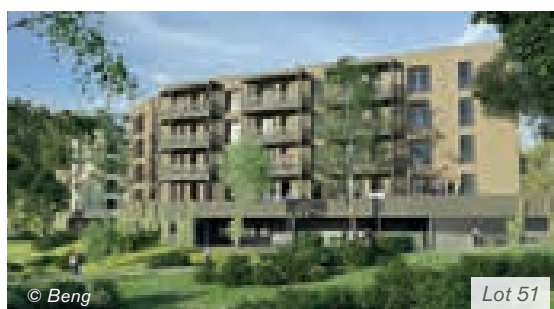
LOCALISATION Mamer
SURFACE 5 ha
LOGEMENTS 162
HABITANTS 580

DESCRIPTIF

Situé à quelques kilomètres à l'ouest de la capitale, le quartier « Wältgebond » prévoit la construction de 224 logements, dont 162 unités abordables réalisées par le Fonds du Logement. Conçu selon les principes de développement durable, ce nouveau lieu de vie sera un véritable écrin de verdure favorisant la mixité sociale et générationnelle, les espaces de rencontres, la mobilité douce, et le vivre-ensemble.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable / Vente à coût modéré



■ Quartier « Wunne mat der Wooltz »



LOCALISATION	Wiltz
SURFACE	34 ha
PAP(S)	8
LOGEMENTS	1.085
HABITANTS	2.500

DESCRIPTIF

Pensé en 2009, en collaboration avec la Ville de Wiltz, le quartier « Wunne mat der Wooltz » comprendra à terme, avec le quartier « Haargarten », 1.085 logements abordables et durables, un campus scolaire, des commerces, des lieux de rencontres, des services de proximité, etc. Développé selon les principes de l'économie circulaire, porté sur une économie solidaire et partagée, un urbanisme et une architecture durables, la mobilité douce et la neutralité énergétique, ce futur quartier innovant sera un lieu verdoyant où il fera bon vivre. Les travaux de réhabilitation du bâtiment Ideal ont démarré en 2023 en vue de la réalisation de bureaux. Les travaux de construction des premiers logements ont démarré avec la réalisation d'un bâtiment multifonctionnel, de cinq ensembles résidentiels et de 42 logements en construction modulaire. Le bâtiment multifonctionnel et les logements modulaires seront livrés en 2026.

DESTINATION

Location abordable
Vente abordable



■ Les projets en étude ou en planification



MANERTCHEN ECHTERNACH

SURFACE	5,5 ha
LOGEMENTS	214
HABITANTS	577



VAL ST-ANDRÉ LUXEMBOURG

SURFACE	1,82 ha
LOGEMENTS	122
HABITANTS	351



05

LE BILAN ET LES RÉSULTATS





Wiltz - Wunne mat der Wooltz © BANICE Architectes

TABLE DES MATIÈRES

01

RAPPORT DE GESTION
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Page 81

04

COMPTES DE PROFITS
ET PERTES

Exercice du 1^{er} janvier 2025
au 31 décembre 2025

Page 90

02

RAPPORT DU RÉVISEUR
D'ENTREPRISES AGRÉÉ

Page 83



05

ANNEXE
aux comptes annuels

Page 92

03

BILAN
au 31 décembre 2025

Page 86

06

COMPTES ANNUELS SÉPARÉS

Du 1^{er} janvier 2025
au 31 décembre 2025

Page 105



Rapport de gestion du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration du Fonds du Logement a l'honneur de présenter le bilan, les comptes de résultat et les comptes séparés pour l'année clôturée au 31 décembre 2025. Ils se rapportent au quarante-septième exercice social depuis la création du Fonds du Logement en 1979.

A. Évolution des affaires et résultats de l'établissement :

Le chiffre d'affaires net de l'année clôturée le 31 décembre 2025 s'élève à 34.1 millions d'euros, contre 20.2 millions d'euros en 2024. Cette augmentation s'explique surtout par une activité de vente plus soutenue en 2025, notamment en passant d'un montant de 2.1 millions en 2024 à 7.2 millions d'euros en 2025. La plupart des ventes effectuées sont relatives à des rachats antérieurs (13 lots sur 16).

Les ventes aux particuliers (ventes abordables et à coût modéré) réalisées pour un montant de 6.7 millions d'euros se composent des transactions suivantes : 1 appartement à Luxembourg - Kiem (rachat), 1 appartement à Hosingen (rachat), 6 appartements à Differdange – Terrasses (rachats), 1 appartement à Diekirch (rachat), 1 maison à Arsdorf (produit fini), 1 appartement et 1 maison à Esch-sur-Alzette – Nonnewisen (rachats), 1 appartement à Echternach (rachat), 1 appartement à Roodt-sur-Syre (rachat) et 2 appartements à Rodange (clés en main).

Le montant des loyers (16.9 millions d'euros) et baux emphytéotiques (0.5 million d'euros) restent stables par rapport à l'exercice précédent. Les loyers concernent principalement des logements abordables, mais aussi des logements au marché libre, des emplacements de parking et des surfaces de bureaux et de commerces.

Au cours de l'exercice, les immobilisations corporelles ont diminué d'environ 48.6 millions d'euros dû au changement d'estimation comptable des bâtiments par composant. En termes d'ajouts, l'exercice a été marqué par l'acquisition de deux projets VEFA à Nospelt et Grosbous, par un projet clés en mains à Nocher, des travaux effectués dans des immeubles de logements locatifs, dans des commerces et bureaux ainsi que de la finition de plusieurs projets phares tels qu'à Dillingen, Colmar-Berg, Hosingen, Pintsch, Schieren et Nieder Korn.

Les produits en cours de fabrication s'établissent à 324.4 millions d'euros au 31 décembre 2025 contre 199.7 millions d'euros l'année précédente soit une progression de 62,44%. Cette progression s'explique par la continuité des projets entamés et en cours. Les sommes dépensées représentent principalement les projets de grandes envergures situés à Wiltz, Mamer, Dudelange et Wecker, ainsi que les projets tels que, Gonderange, Useldange Linger, Greiveldange et Dorscheid.

Le résultat net de l'année financière clôturée au 31 décembre 2025 est une perte de 21.5 millions d'euros. Les capitaux propres du Fonds du Logement s'établissent à 603.1 millions d'euros au 31 décembre 2025 par rapport à 559.3 millions d'euros au 31 décembre 2024. Ceci s'explique par la perception des aides à la pierre sur les projets en cours.

Le Conseil d'administration décide, en date de ce jour, de reporter la perte de l'exercice.

B. Evènement important survenu après la clôture de l'exercice :

Le Conseil d'administration du Fonds du logement n'a pas connaissance d'évènement qui se serait produit depuis la date de clôture, et qui rendrait nécessaire l'ajustement des états financiers au 31 décembre 2025.

C. Évolution prévisible de l'établissement :

Dans la situation actuelle difficile, le Fonds du Logement, comme tous les acteurs économiques au Luxembourg, continue de surveiller les impacts d'un contexte géopolitique instable. Les effets des polycrises des années précédentes impactent directement le secteur du logement en amont et en aval.

Dans ce contexte économique incertain avec un risque de forte inflation, le Fonds du Logement axera ses efforts en amont afin de continuer à maîtriser ses coûts de construction, ses frais financiers et assurer ses livraisons de logements dans les temps, mais également en aval vis-à-vis de ses locataires en surveillant de manière bienveillante et sociale leur capacité à payer leurs loyers et leurs charges.

D. Activités en matière de recherche et développement :

Le Fonds du Logement n'a réalisé aucune activité en matière de recherche et de développement

E. Acquisition d'actions propres :

Néant.

F. Existence de succursale :

Le Fonds du Logement ne détient pas de succursale.

G. Utilisation des instruments financiers :

Le Fonds du Logement ne recourt pas à l'utilisation d'instruments financiers.

Rapport du réviseur d'entreprises agréé



EY
Société anonyme
152, Avenue Jean-F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Tél : +352 42 124 1
www.ey.com/lu_fr

R.C. 780
S-2017 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg 847773
TVA LU 24063074

Autorisations d'établissement :
00017514/13, 00017514/14, 00017514/15, 00017514/17, 00017514/18, 00017514/19

Rapport du réviseur d'entreprises agréé

Au Conseil d'Administration du
Fonds du Logement Etablissement Public
52, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 Luxembourg-Mérl

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Fonds du Logement (le « Fonds ») comprenant le bilan au 31 décembre 2025 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

A notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière du Fonds au 31 décembre 2025, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et les normes internationales d'audit (« ISAs ») telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISAs telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants du Fonds conformément au code international de déontologie des professionnels comptables, y compris les normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'éthique pour les comptables (le « Code de l'IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport d'activité mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces états financiers.

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.



Shape the future with confidence

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative.

Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'Administration et des responsables du gouvernement d'entreprise pour les états financiers

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider le Fonds ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influencer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;



Shape the future with confidence

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne du Fonds ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité du Fonds à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener le Fonds à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le rapport de gestion est en concordance avec les états financiers et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé



Yves Even

Luxembourg, le 21 mai 2026

Bilan

au 31 décembre 2025

(EN EUROS)

ACTIF	Références	31.12.2025	31.12.2024
A. Capital souscrit non versé			
I. Capital souscrit non appelé			
II. Capital souscrit appelé et non versé			
B. Frais d'établissement			
C. Actif immobilisé		503.007.864,61	552.032.946,48
I. Immobilisations incorporelles	Note 3	2.025.713,55	2.480.432,47
1. Frais de développement			
2. Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été			
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3		2.022.739,50	2.404.150,90
b) créés par l'entreprise elle-même			
3. Fonds de commerce, dans la mesure où il a été acquis à titre onéreux			
4. Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours		2.974,05	76.281,57
II. Immobilisations corporelles	Note 4	496.245.363,54	544.815.726,49
1. Terrains et constructions		470.921.980,89	527.426.109,84
2. Installations techniques et machines		301.121,61	1.285.494,54
3. Autres installations, outillage et mobilier		3.908.714,28	3.300.174,08
4. Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours		21.113.546,76	12.803.948,03
III. Immobilisations financières	Note 5	4.736.787,52	4.736.787,52
1. Parts dans des entreprises liées		4.441.901,00	4.441.901,00
2. Créances sur des entreprises liées			
3. Participations		201.772,80	201.772,80
4. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation		77.466,73	77.466,73
5. Titres ayant le caractère d'immobilisation			
6. Autres prêts		15.646,99	15.646,99

ACTIF	Références	31.12.2025	31.12.2024
D. Actif circulant		375.433.070,43	249.603.602,15
I. Stocks	Note 6	338.063.857,62	207.756.387,59
1. Matières premières et consommables			
2. Produits en cours de fabrication		324.419.654,07	199.741.528,49
3. Produits finis et marchandises		13.644.203,55	8.014.859,10
4. Acomptes versés			
II. Créances	Note 7	36.257.552,12	39.247.354,85
1. Créances résultant de ventes et prestations de services			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		22.861.484,73	22.382.457,33
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		264.181,74	309.416,79
2. Créances sur des entreprises liées			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
3. Créances sur des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Autres créances			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		13.131.885,65	16.555.480,73
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
III. Valeurs mobilières			
1. Parts dans des entreprises liées			
2. Actions propres ou parts propres			
3. Autres valeurs mobilières			
IV. Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse		1.111.660,69	2.599.859,71
E. Comptes de régularisation		457.419,96	206.682,85
Total du bilan (actif)		878.898.355,00	801.843.231,48

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2025	31.12.2024
A. Capitaux propres	Note 8	603.094.066,59	559.362.501,96
I. Dotation initiale		174.655.973,09	174.655.973,09
II. Primes d'émission			
III. Réserves de réévaluation			
IV. Réserves		5.497.298,73	5.497.298,73
1. Réserve légale			
2. Réserve pour actions propres ou parts propres			
3. Réserves statutaires			
4. Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur			
a) autres réserves disponibles		5.497.298,73	5.497.298,73
b) autres réserves non disponibles			
V. Résultats reportés		-21.838.710,88	-6.753.210,73
VI. Résultat de l'exercice		-21.491.764,04	-15.085.500,15
VII. Acomptes sur dividendes			
VIII. Subventions d'investissements en capital	Note 9	466.271.269,69	401.047.941,02
B. Provisions	Note 10	3.787.702,55	24.937.014,20
1. Provisions pour pensions et obligations similaires			
2. Provisions pour impôts			
3. Autres provisions		3.787.702,55	24.937.014,20
C. Dettes		272.016.585,86	217.543.715,32
1. Emprunts obligataires			
a) emprunts convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
b) emprunts non convertibles			
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
2. Dettes envers les établissements de crédit	Note 11	131.979.151,95	113.410.559,00
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		66.044.118,83	40.023.016,94
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		65.935.033,12	73.387.542,06
3. Acomptes reçus sur commandes pour autant qu'ils ne sont pas déduits des stocks de façon distincte		13.016.290,86	10.444.827,74
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		13.016.290,86	10.444.827,74
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
4. Dettes sur achats et prestations de services	Note 12	34.432.764,71	38.942.638,52
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		25.785.796,46	32.683.076,00
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an		8.646.968,25	6.259.562,52

CAPITAUX PROPRES ET PASSIF	Références	31.12.2025	31.12.2024
5. Dettes représentées par des effets de commerce			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
6. Dettes envers des entreprises liées			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
7. Dettes envers des entreprises avec lesquelles l'entreprise a un lien de participation			
a) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an			
b) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
8. Autres dettes	Note 13	92.588.378,34	54.745.690,06
a) dettes fiscales		618.157,01	609.081,79
b) dettes au titre de la sécurité sociale		1.097.471,19	904.317,91
c) autres dettes		90.872.750,14	53.232.290,36
i) dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		90.872.750,14	53.232.290,36
ii) dont la durée résiduelle est supérieure à un an			
D. Comptes de régularisation		0,00	0,00
Total du bilan (capitaux propres et passif)		878.898.355,00	801.843.231,48

Comptes de profits et pertes

Exercice du 1^{er} janvier 2025

au 31 décembre 2025 (EN EUROS)

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2025	2024
1. Chiffre d'affaires net	Note 14	34.117.580,45	20.175.367,08
2. Variation du stock de produits finis et en cours de fabrication		0,00	819,93
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif			
4. Autres produits d'exploitation	Note 15	96.544.040,46	23.644.753,15
5. Matières premières et consommables et autres charges externes		-27.946.831,26	-14.821.903,05
a) matières premières et consommables	Note 16	-15.924.315,20	-2.222.800,31
b) autres charges externes	Note 17	-12.022.516,06	-12.599.102,74
6. Frais de personnel	Note 18	-20.662.238,68	-17.552.733,53
a) salaires et traitements		-18.068.966,39	-15.520.094,98
b) charges sociales		-2.580.169,68	-2.032.638,55
i) couvrant les pensions		-1.442.827,71	-1.238.254,37
ii) autres charges sociales		-1.137.341,97	-794.384,18
c) autres frais de personnel		-13.102,61	0,00
7. Corrections de valeur		-98.744.392,21	-15.179.842,11
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	Notes 3 & 4	-95.327.975,06	-15.036.160,33
b) sur éléments de l'actif circulant		-3.416.417,15	-143.681,78
8. Autres charges d'exploitation	Note 19	-3.955.679,96	-8.917.846,78
9. Produits provenant de participations		0,00	0,00
a) provenant d'entreprises liées		0,00	0,00
b) provenant d'autres participations			
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances de l'actif immobilisé		0,00	0,00
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres produits ne figurant pas sous a)			
11. Autres intérêts et autres produits financiers		2.221.339,32	1.055.813,54
a) provenant d'entreprises liées			
b) autres intérêts et produits financiers		2.221.339,32	1.055.813,54
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence			
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières et sur valeurs mobilières faisant partie de l'actif circulant		0,00	0,00

COMPTE DE PROFITS ET PERTES	Références	2025	2024
14. Intérêts et autres charges financières		-3.065.582,16	-3.503.790,09
a) concernant des entreprises liées		0,00	0,00
b) autres intérêts et charges financières		-3.065.582,16	-3.503.790,09
15. Impôts sur le résultat		0,00	3 820,44
16. Résultat après impôts sur le résultat		-21.491.764,04	-15.095.541,42
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.		0,00	10.041,27
18. Résultat de l'exercice		-21.491.764,04	-15.085.500,15

Annexe

aux comptes annuels

■ NOTE 1 - Généralités

Le Fonds du Logement est un établissement public institué par la loi modifiée du 25 février 1979. Le Fonds a été réorganisé par la loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public. Cette loi est d'application depuis le 1 juillet 2017.

La dénomination de l'établissement public « Fonds pour le développement du logement et de l'habitat » est changée en « Fonds du Logement » (ci-après « le Fonds »).

Le siège social est établi au 52, boulevard Marcel Cahen à L-1311 Luxembourg.

L'exercice social commence le 1^{er} janvier pour se clôturer le 31 décembre.

Le Fonds jouit de l'autonomie financière et administrative sous la tutelle du ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Le Fonds est administré par un Conseil d'Administration.

Le Fonds du Logement a pour missions :

- La mise en location de logements abordables à des personnes physiques conformément aux dispositions de la loi du 7 août 2023 sur le logement abordable ou à des personnes morales, ne poursuivant pas de but de lucre, dont l'objet social comprend la mise à disposition de logements à des catégories défavorisées de la population.
- La cession de logements par vente, bail emphytéotique, ou une combinaison des deux, à des personnes remplissant les conditions d'éligibilité prévues par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable.

La mission prévue au paragraphe 1^{er}, point 1, de la loi du 24 avril 2017 comprend le suivi social des habitants de ces logements sociaux et des membres de leur famille habitant dans les logements concernés afin de les informer quant à leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter, de favoriser le développement de rapports de civilité afin de réduire les risques de conflit entre locataires, d'assurer la cohabitation harmonieuse au sein d'un immeuble et l'intégrité du patrimoine immobilier.

Le Fonds accomplit par ailleurs toutes autres missions en rapport avec des projets de logements abordables. Ces dernières missions peuvent faire l'objet de conventions à conclure entre l'Etat et le Fonds et à approuver par le Conseil d'Administration de celui-ci.

Afin de garantir une mixité de fonctions, ainsi qu'une mixité sociale dans les ensembles qu'il met à disposition ou dans les quartiers où ils se situent, le Fonds peut, à titre accessoire, acquérir, créer, rénover, aliéner ou donner à bail ou céder des surfaces ayant une destination commerciale, sociale ou professionnelle, de même que des logements sur le marché libre. Dans les ensembles comprenant des lots qu'il a vendus ou qu'il donne en location, il peut assumer la fonction de syndic.

Dans l'exécution de ses missions, le Fonds peut agir seul ou en collaboration avec d'autres entités publiques ou privées. Lors de toute cession, de quelque nature qu'elle soit, le Fonds peut valablement se réserver, pour une durée pouvant aller jusqu'à quatre-vingt-dix-neuf ans, aux conditions et modalités à convenir dans l'acte authentique de cession, un droit de préemption, une option de rachat ou de reprise, en cas de cession ultérieure par l'acquéreur, au prix d'acquisition réévalué.

Aux fins de l'article 4, a) de la décision 2012/21/UE de la Commission du 20 décembre 2011 relative à l'application de l'article 106, paragraphe 2 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne aux aides d'Etat sous forme de compensations de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la prestation de services d'intérêt économique général, la durée de mission de service public est fixée à quatre-vingt-dix-neuf ans.

■ NOTE 2 - Principes, règles et méthodes comptables

2.1. Principes généraux

Les comptes annuels sont établis conformément à la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises.

Les principes comptables retenus par le Conseil d'Administration sont détaillés dans les différentes notes aux comptes.

Les états financiers du Fonds au 31 décembre 2025 sont établis selon le principe de continuité d'exploitation.

2.2. Principales règles d'évaluation

2.2.1 Conversion des devises

Le Fonds tient sa comptabilité en euros (EUR) ; le bilan et le compte de profits et pertes sont exprimés dans cette devise.

A la date de clôture du bilan :

- les immobilisations incorporelles, corporelles et financières exprimées dans une autre devise que la devise du bilan restent converties au cours de change historique ;
- les autres postes de l'actif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés individuellement au plus bas de leur valeur au cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan ;
- les postes de passif exprimés dans une autre devise que la devise du bilan sont valorisés au plus haut de leur valeur en cours de change historique ou de leur valeur déterminée sur base du cours de change en vigueur à la date de clôture du bilan.

Les produits et les charges en devises autres que la devise du bilan sont convertis dans la devise du bilan au cours de change en vigueur à la date des opérations.

Ainsi seuls sont comptabilisés dans le compte de profits et pertes les bénéfices et pertes de change réalisés et les pertes de change non réalisées.

2.2.2 Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont enregistrées à leur prix d'acquisition ou à leur prix de revient, y compris la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable, déduction faite des corrections de valeur. Les corrections de valeur sont calculées de façon linéaire sur base de la durée de vie estimée, à savoir :

Licences informatiques	3 à 5 ans
Droits de superficie*	99 ans

* La durée est le terme de 99 ans dans l'acte qui a concédé ce droit.

Lorsque le Fonds considère qu'une immobilisation incorporelle a subi une diminution de valeur de nature durable, une réduction de valeur complémentaire est effectuée de manière à refléter cette perte. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

2.2.3 Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont enregistrées à leur prix d'acquisition ou à leur prix de revient, y compris la taxe sur la valeur ajoutée non récupérable, déduction faite des corrections de valeur. Les corrections de valeur sont calculées de façon linéaire sur base de la durée de vie estimée. Les principaux taux d'amortissement annuels sont les suivants jusqu'à fin 2024 :

Terrains	-
Constructions neuves	2 %
Constructions anciennes	2 % à 3,33 %
Constructions (parachèvement)	5 %
Constructions (installations techniques)	6,66 %
Equipement	10 % à 20 %
Equipement informatique	33 %

A partir de l'exercice 2025, le Fonds a décidé d'aligner les durées d'amortissement sur les caractéristiques techniques des composants constitutifs de chaque bâtiment. Ce changement d'estimation comptable a un effet prospectif.

■ NOTE 2 - Principes, règles et méthodes comptables (suite)

2.2.3 Immobilisations corporelles (suite)

Ce changement permet une information financière, plus précise, plus alignée avec les caractéristiques physiques du parc immobilier et mieux adaptée aux opérations de rénovation lourde prévues à l'avenir.

Les taux d'amortissement annuels par composants sont les suivants depuis 2025 :

Composant	Taux (%)
Structure principale (fondations, murs porteurs)	2,00%
Toiture et étanchéité	4,00%
Façades et menuiseries extérieures	4,00%
Installations techniques générales (chauffage, ventilation, climatisation, plomberie principale)	6,67%
Installations électriques et sécurité	6,67%
Agencements et aménagements intérieurs	5,00%
Aménagements extérieurs (voiries, espaces verts)	5,00%
Ascenseurs	6,67%
Aires de jeux	10,00%
Infrastructure	5,00%

Lorsque le Fonds considère qu'une immobilisation corporelle a subi une diminution de valeur de nature durable, une réduction de valeur complémentaire est effectuée de manière à refléter cette perte. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui les ont motivées ont cessé d'exister.

2.2.4 Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont valorisées individuellement au plus bas de leur prix d'acquisition ou de leur valeur estimée par le Conseil d'Administration, sans compensation entre les plus-values et les moins-values individuelles.

Pour déterminer la valeur estimée, le Conseil d'Administration se base sur les états financiers des sociétés à évaluer et/ou sur d'autres informations et documents disponibles.

En cas de dépréciation qui de l'avis du Conseil d'Administration revêt un caractère durable, ces immobilisations financières font l'objet de corrections de valeur afin de leur donner la valeur inférieure qui est à leur attribuer à la date de clôture du bilan. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

2.2.5 Stocks

Les stocks sont composés d'opérations et chantiers immobiliers en cours. Ceux-ci sont évalués à leur coût de revient. Le Conseil d'Administration décide sur l'utilisation des immobilisations en cours de construction et ainsi ces « stock – produits ou commandes en cours » sont soit affectés en « stock-produits finis et marchandises » en cas de décision de vente, soit affectés en « immobilisations corporelles et incorporelles » en cas de décision de location. Ainsi, les cessions de logements faisant partie de projets sont déduites des stocks et les résultats sur ces opérations de ventes ne sont reconnus qu'après clôture définitive des chantiers (suivant la méthode à l'achèvement).

2.2.6 Créances

Les créances de l'actif immobilisé et de l'actif circulant sont évaluées à leur valeur nominale. Une correction de valeur est pratiquée lorsque la valeur estimée de réalisation est inférieure à la valeur nominale. Les créances sont revues individuellement quant à leur recouvrabilité.

2.2.7 Comptes de régularisation actif

Ce poste comprend les charges comptabilisées pendant l'exercice mais qui sont imputables à un exercice ultérieur.

2.2.8 Dotation initiale

La dotation initiale est constituée de dotations reçues antérieures à la nouvelle loi du 24 avril 2017 portant réorganisation de l'établissement public nommé « Fonds du Logement ».

2.2.9 Subventions

Sont entendues par subventions l'ensemble des différents types de financements que perçoit le Fonds, parmi lesquelles une compensation de service public (sur base des articles 16 à 19 et 20 à 23 de la loi du 24 avril 2017) ou encore des aides à la pierre conformément à la loi modifiée du 7 août 2023.

Les subventions reçues pour la réalisation des opérations locatives sont maintenues au passif du bilan et amorties sur une période équivalente à la durée de vie estimée des immobilisations corporelles mises en location financées par ces subventions.

Les subventions reçues pour frais d'études et d'infrastructure sont reconnus au moment de la vente en résultat dans la rubrique des autres produits d'exploitation.

2.2.10 Compensation du déficit d'exploitation

La compensation des déficits d'exploitation suivant la section III de la loi du 24 avril 2017 prévoit que si l'activité subventionnée (i.e. location abordable, vente abordable et vente à coût modéré) est déficitaire, ce déficit sera compensé. Le Conseil d'Administration a interprété que l'investissement nécessaire pour les logements en location abordable, et non détaillé par la loi du 7 août 2023 relative au logement abordable, est inclus dans le calcul des compensations. Les investissements reclassés pour vente future sur le marché libre sont entièrement à charge du Fonds.

La compensation du déficit d'exploitation sert à couvrir un éventuel déficit des activités de location abordable, vente abordable et vente à coût modéré. Le montant de la compensation est arrêté par le Gouvernement en conseil après approbation des comptes annuels en faisant dûment abstraction des prix d'acquisition payés, des compensations et des régularisations (suivant article 15 de la loi du 24 avril 2017).

2.2.11 Provisions

Les provisions ont pour objet de couvrir des pertes ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à leur date de survenance.

2.2.12 Acomptes reçus sur commandes

Les avances mensuelles pour charges locatives reçues des locataires sont enregistrées au passif du bilan jusqu'à la date d'établissement du décompte locatif annuel. Ainsi les charges locatives et revenus y relatifs sont repris dans la même année comptable.

2.2.13 Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement.

2.2.14 Corrections de valeur

Les corrections de valeur sont déduites directement de l'actif concerné.

2.2.15 Chiffre d'affaires net

Le Chiffre d'affaires net comprend les montants résultant de la vente des produits et de la prestation des services correspondant aux activités ordinaires du Fonds, déduction faite des réductions sur ventes, ainsi que de la taxe sur la valeur ajoutée et d'autres impôts directement liés au chiffre d'affaires.

■ NOTE 3 - Immobilisations incorporelles

	Licences	Droits de superficie*	Total Immobilisations incorporelles
	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	9.659.656,51	984.020,40	10.643.676,91
Acquisitions de l'exercice	103.276,08	0,00	103.276,08
Transfert	0,00	0,00	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	9.762.932,59	984.020,40	10.746.952,99
Corrections de valeur au début de l'exercice	-8.087.215,11	-76.029,33	-8.163.244,44
Dotations de l'exercice	-548.056,00	-9.939,00	-557.995,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-8.635.271,11	-85.968,33	-8.721.239,44
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	1.127.661,48	898.052,07	2.025.713,55

* Un droit de superficie a été concédé depuis 2017 au Fonds du Logement pour un terme de 99 ans et ce droit de superficie est régi par les dispositions du titre 3, chapitre 2, de la loi du 22 octobre 2008 portant promotion de l'habitat et création d'un pacte avec les communes, en particulier par les dispositions des articles 14-1 et 14-13.

■ NOTE 4 - Immobilisations corporelles

	Terrains	Constructions	Installations techniques et machines	Autres installations, outillage et mobilier
	EUR	EUR	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	155.002.043,16	532.511.381,09	3.861.912,55	8.022.657,35
Acquisitions de l'exercice	2.172.496,35	2.614.498,47	0,00	722.730,85
Cessions de l'exercice	-295.192,23	0,00	0,00	-1.338,98
Transferts	7.548.840,36	27.085.246,60	-1.598.428,67	983.673,14
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	164.428.187,64	562.211.126,16	2.263.483,88	9.727.722,36
Corrections de valeur au début de l'exercice	0,00	-160.087.314,41	-2.576.418,01	-4.722.483,27
Dotations de l'exercice	0,00	-94.400.899,58	-47.442,00	-1.100.776,79
Reprises de l'exercice	0,00	939.705,53	0,00	4.251,98
Transferts	0,00	-2.168.824,45	661.497,74	0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	0,00	-255.717.332,91	-1.962.362,27	-5.819.008,08
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	164.428.187,64	306.493.793,25	301.121,61	3.908.714,28

	Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours *	Total Immobilisations corporelles
	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	12.803.948,03	712.201.942,18
Acquisitions de l'exercice	13.074.766,69	18.584.492,36
Cessions de l'exercice	0,00	-296.531,21
Transferts	-4.765.167,96	29.254.163,47
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	21.113.546,76	759.744.066,80
Corrections de valeur au début de l'exercice	0,00	-167.386.215,69
Dotations de l'exercice	0,00	-95.549.118,37
Reprises de l'exercice	0,00	943.957,51
Transferts	0,00	-1.507.326,71
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	0,00	-263.498.703,26
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	21.113.546,76	496.245.363,54

* Dans le cadre de la politique d'acquisition de logements à coûts modérés du gouvernement, le Fonds du Logement a acquis plusieurs projets en VEFA (Vente en l'Etat Futur d'Achèvement).

Le changement d'estimation comptable décrit en note 2.2.3 n'a engendré aucune correction rétroactive aux exercices antérieurs, pour les subventions liées aux immobilisations corporelles concernées ; seules les valeurs nettes actuelles et les amortissements futurs ont été modifiés via les corrections de valeur.

■ NOTE 5 - Immobilisations financières

	Parts dans des entreprises liées	Créances sur des entreprises liées
	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	4.441.901,00	0,00
Acquisitions de l'exercice	0,00	0,00
Cessions de l'exercice	0,00	0,00
Transferts / reprises	0,00	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	4.441.901,00	0,00
Corrections de valeur au début de l'exercice	0,00	0,00
Dotations de l'exercice	0,00	0,00
Reprises de l'exercice	0,00	0,00
Transferts	0,00	0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	0,00	0,00
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	4.441.901,00	0,00

	Parts dans des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation	Créances sur des entreprises avec lesquelles la société a un lien de participation
	EUR	EUR
Prix d'acquisition au début de l'exercice	201.772,80	77.466,73
Acquisitions de l'exercice	0,00	0,00
Cessions de l'exercice	0,00	0,00
Transferts / reprises	0,00	0,00
Prix d'acquisition à la fin de l'exercice	201.772,80	77.466,73
Corrections de valeur au début de l'exercice	0,00	0,00
Dotations de l'exercice	0,00	0,00
Reprises de l'exercice	0,00	0,00
Transferts	0,00	0,00
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	0,00	0,00
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	201.772,80	77.466,73

■ NOTE 5 - Immobilisations financières (suite)

Informations sur les entreprises dans lesquelles la société détient au moins 20% du capital :

Dénomination et siège social	% détenu	Comptes annuels arrêtés au*	Fonds propres (y inclus le résultat net)	Résultat net Bénéfice (Perte)
			EUR	EUR
Société d'activités de soutien au logement abordable S.A., Luxembourg	100%	31.12.2024	4.525.500,32	33.337,74
Société Coopérative de Chauffage Urbain, Dudelange	22,83%	31.12.2024	369.494,13	14.199,49
Société Anonyme Cogénération Dudelange-Brill, Dudelange	25%	31.12.2024	1.447.452,92	10.826,23

* Les comptes annuels comportent un rapport de commissaire aux comptes avec une mission de surveillance sur base de l'article 443-2 de la loi modifiée du 10 août 1915.

■ NOTE 6 - Stocks

	2025	2024
	EUR	EUR
Produits en cours de fabrication	324.419.654,07	199.741.528,49
Produits finis et marchandises	13.644.203,55	8.014.859,10
Total	338.063.857,62	207.756.387,59

Le compte des produits en cours de fabrications comprend les frais encourus jusque fin d'année pour les chantiers en cours de construction destinés à la vente et à la location. Les sommes investies représentent principalement les projets situés à Wecker (An der Schmëtt), Gonderange (Gehaansraich), Useldange (rue de Vichten), Linger (rue de la Libération), Greiveldange (rue Bréil), Dorscheid (Lehmkaul), Useldange (Um Helpersbiërg) ainsi que les projets de grandes envergures situés à Wiltz (Wunne mat der Woltz), Mamer (Wéltgebond) et Dudelange (Neischmelz).

Le compte des produits finis et marchandises comprend principalement les logements non vendus en fin d'année situés à Differdange (Terrasses), Steinsel (Place de l'Eglise), Hosingen Cité Thiergart et Esch-sur-Alzette (Nonnewisen).

■ NOTE 7 - Créances

Les créances se composent comme suit :

	2025	2024
	EUR	EUR
Créances sur achats et prestations de services <= 1 an	22.861.484,73	22.382.457,33
Créances sur achats et prestations de services > 1 an	264.181,74	309.416,79
Subventions à recevoir	12.837.488,79	16.319.309,07
Autres	294.396,86	236.171,66
Total	36 257 552,12	39.247.354,85

■ NOTE 8 - Capitaux propres

	Dotation initiale	Autres réserves	Résultats reportés	Bénéfice / Perte de l'exercice
	EUR	EUR	EUR	EUR
Situation au début de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	-6.753.210,73	-15.085.500,15
Augmentation / diminution	0,00	0,00	0,00	0,00
Affectation de l'exercice	0,00	0,00	-15.085.500,15	15.085.500,15
Résultat de l'exercice	0,00	0,00	0,00	-21.491.764,04
Situation à la fin de l'exercice	174.655.973,09	5.497.298,73	-21.838.710,88	-21.491.764,04

■ NOTE 9 - Subventions d'investissement en capital

	2025	2024
	EUR	EUR
Valeur brute au début de l'exercice	463.854.256,57	396.042.308,21
Augmentation	117.131.709,90	67.811.948,36
Valeur brute à la fin de l'exercice	580.985.966,47	463.854.256,57
Correction de valeur au début de l'exercice	-62.806.315,55	-56.434.986,03
Reprises	-51.908.381,23	-6.371.329,52
Correction de valeur à la fin de l'exercice	-114.714.696,78	-62.806.315,55
Valeur comptable nette à la fin de l'exercice	466.271.269,69	401.047.941,02

Le changement d'estimation comptable décrit en note 2.2.3 n'a engendré aucune correction rétroactive aux exercices antérieurs, pour les subventions liées aux immobilisations corporelles concernées ; seules les valeurs nettes actuelles et les amortissements futurs ont été modifiés via les corrections de valeur.

■ NOTE 10 - Provisions

	Provision pour risques de promotion et autres	Provision pour garantie décennale	Provision pour grosses réparations de logements locatifs	Provision pour congé non pris
	EUR	EUR	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	3.758.507,24	214.552,49	20.410.315,27	274.201,20
Mouvements de l'exercice				
Dotations	339.202,61	0,00	0,00	302.367,49
Reprises	-1.737.263,09	-106.664,19	-20.410.315,27	-274.201,20
Solde à la fin de l'exercice	2.360.446,76	107.888,30	0,00	302.367,49

	Autres provisions	Total des provisions
	EUR	EUR
Solde au début de l'exercice	279.438,00	24.937.014,20
Mouvements de l'exercice		
Dotations	855.000,00	1.496.570,10
Reprises	-117.438,00	-22.645.881,75
Solde à la fin de l'exercice	1.017.000,00	3.787.702,55

Dû au changement de l'estimation comptable décrit en note 2.2.3, la provision pour grosses réparations a intégralement été extournée.

■ NOTE 11 - Dettes envers les établissements de crédit

Au 31 décembre 2025, le Fonds bénéficie de quatre lignes de crédit de respectivement EUR 9.000.000,00, EUR 4.500.000,00, EUR 2.000.000,00 et de EUR 1.000.000,00 destinées au financement de travaux de construction destinées à la vente.

Le Fonds bénéficie en sus, de cinq crédits supplémentaires de respectivement EUR 41.879.972,00 sous forme d'emprunt sur 15 ans destiné à financer la partie historique non-subsventionnée de divers projets, de EUR 50.000.000,00 et EUR 25.000.000,00 sous forme d'une ligne de crédit en compte courant destinée à couvrir les besoins en fonds de roulement du Fonds et de EUR 40.000.000,00 et EUR 5.000.000,00 sous forme d'une ligne de crédit destinée au financement de l'acquisition de terrains.

L'Etat Luxembourgeois se porte garant pour les crédits auprès des établissements bancaires.

Le solde au 31 décembre 2025 s'élève à EUR 131.979.151,95 (2024 : EUR 113.410.559,00).

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentent comme suit au 31 décembre 2025 :

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	63.618.858,97	26.480.321,21	0,00	90.099.180,18
Emprunts	2.425.259,86	12.504.374,09	26.950.337,82	41.879.971,77
Total	66.044.118,83	38.984.695,30	26.950.337,82	131.979.151,95

Les durées résiduelles des dettes envers les établissements de crédit se présentaient comme suit au 31 décembre 2024 :

	< 1 an	1 à 5 ans	> 5 ans	TOTAL
	EUR	EUR	EUR	EUR
Lignes de crédit	40.023.016,94	73.387.542,06	0,00	113.410.559,00
Emprunts	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	40.023.016,94	73.387.542,06	0,00	113.410.559,00

■ NOTE 12 - Dettes sur achats et prestations de services

Les dettes sur achats et prestations de services se composent comme suit* :

	2025	2024
	EUR	EUR
Fournisseurs <= 1 an	16.986.070,03	22.492.064,14
Fournisseurs > 1 an	8.646.968,25	6.259.562,52
Factures non parvenues	8.799.726,43	10.191.011,86
Total	34.432.764,71	38.942.638,52

*Les dettes sur achats et prestations de services ne comportent pas de dettes dont la durée résiduelle est supérieure à cinq ans.

■ NOTE 13 - Autres dettes dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an

Les autres dettes se composent comme suit :

	2025	2024
	EUR	EUR
Dettes Fiscales	618.157,01	609.081,79
Dettes au titre de la sécurité sociale	1.097.471,19	904.317,91
Garanties locatives	2.281.359,80	2.096.483,74
Subventions concernant la vente (en cours)	88.572.143,90	51.131.924,60
Autres	19.246,44	3.882,02
Total	92.588.378,34	54.745.690,06

■ NOTE 14 - Chiffre d'affaires net

	2025	2024
	EUR	EUR
Ventes	7.211.188,25	2.106.671,00
Revenus de location	16.947.995,23	16.943.279,79
Revenus de bail emphytéotique	510.317,26	548.910,84
Autres revenus	9.448.079,71	576.505,45
Total	34.117.580,45	20.175.367,08

■ NOTE 15 - Autres produits d'exploitation

	2025	2024
	EUR	EUR
Subventions d'exploitation	111.209,50	122.897,00
Reprises sur subventions d'investissements	51.986.056,15	6.354.122,33
Subventions couvrant les déficits d'exploitation	21.091.810,59	12.969.066,65
Autres produits divers	709.887,67	176.836,74
Reprise provision pour grosses réparations logements	20.409.510,07	1.459.396,41
Reprises autres provisions d'exploitation	2.235.566,48	2.562.434,02
Total	96.544.040,46	23.644.753,15

■ NOTE 16 - Matières premières et consommables

Les matières premières et consommables comprennent principalement les coûts d'acquisitions des biens vendus au cours de l'exercice. Le montant respectif est de EUR 6.873.854,85 pour l'exercice 2025 (2024 : EUR 1.882.063,17)

■ NOTE 17 - Autres charges externes

	2025	2024
	EUR	EUR
Locations immeubles	2.947.117,09	2.707.700,56
Charges liées à la gestion du patrimoine	4.753.548,11	4.747.928,32
Personnel prêté à l'entreprise	162.770,43	60.723,40
Honoraires comptables et d'audit	219.262,19	220.324,57
Charges locatives à charge du FDL	676.616,12	1.698.833,29
Honoraires contentieux (Avocats et Huissiers)	135.910,37	139.712,42
Autres	3.127.291,75	3.023.880,18
Total	12.022.516,06	12.599.102,74

■ NOTE 18 - Frais de personnel

Le nombre de personnes occupées en moyenne à temps plein au cours de l'exercice :

	2025	2024
Employés	205	177

■ NOTE 19 - Autres charges d'exploitation

	2025	2024
	EUR	EUR
Pertes sur créances résultant de ventes et de prestations de services	78.286,13	587.600,35
Provision pour grosses réparations logements	0,00	3.731.670,94
Autres provisions d'exploitation	1.496.570,10	942.364,60
Régul. TVA (prorata) non récupérable	1.284.529,02	1.644.000,12
Autres	1.096.294,71	2.012.210,77
Total	3.955.679,96	8.917.846,78

■ NOTE 20 - Engagements hors bilan

Le Fonds a contracté un engagement hors bilan relatif à la location de locaux sis à L-1311 Luxembourg, 52 Boulevard Marcel Cahen.

L'engagement total s'élève à EUR 7.630.762,60 sur une durée de 4 ans.

En termes d'utilisation de la garantie de l'Etat, EUR 500.000.000,00 est garanti sur des lignes crédits dont EUR 131.979.151,95 était effectivement utilisé.

Dans le cadre de son activité et de son fonctionnement, le Fonds du Logement a un montant de commandes fournisseurs s'élevant à EUR 319.274.378,34.

Cautionnement à concurrence de EUR 708.076,41 et de EUR 431.500,00 en faveur de la Banque et Caisse d'Epargne de l'Etat Luxembourg pour un prêt contracté par la filiale Société d'activités de soutien au logement abordable S.A. (anciennement : Quartier de la Fenderie Distribution S.A. Les montants des emprunts au 31 décembre 2025 sont de EUR 625.965,44 et de EUR 431.546,27.

Certains biens immobiliers du Fonds sont grevés d'hypothèques.

■ NOTE 21 - Évènements post clôture

Nous n'avons pas connaissance d'évènements qui seraient produits depuis la date de clôture, et qui rendraient nécessaire l'ajustement des états financiers au 31 décembre 2025.

Comptes annuels séparés

1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025

(EN EUROS)

	Comptabilité générale	Location libre	Vente libre	Location abordable	Vente abordable	Vente à coût modéré	Non pris en compte
1. Chiffre d'affaires	34.117.580,45	6.279.459,53	1.155.478,32	18.748.034,42	6.918.232,80	1.016.375,39	
2. Variation de stocks de produits finis et en cours de fabrication	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
3. Travaux effectués par l'entreprise pour elle-même et portés à l'actif							
4. Autres produits d'exploitation	96.544.040,46	5.273.620,14	271.697,89	89.285.172,59	1.578.109,63	135.440,21	
5. Matières premières et consommables et autres charges externes	-27.946.831,26	-2.300.966,14	-646.918,50	-17.463.565,11	-6.569.747,17	-965.634,34	
a) matières premières et consommables	-15.924.315,20	-1.064.949,80	-573.155,42	-7.316.977,97	-6.044.732,47	-924.499,54	
b) autres charges externes	-12.022.516,06	-1.236.016,34	-73.763,07	-10.146.587,14	-525.014,70	-41.134,80	
6. Frais de personnel	-20.662.238,68	-2.030.810,03	-61.753,08	-16.814.683,70	-1.618.124,05	-136.867,83	
a) salaires et traitements	-18.068.966,39	-1.775.927,51	-54.002,58	-14.704.309,60	-1.415.036,85	-119.689,84	
b) charges sociales	-2.580.169,68	-253.594,71	-7.711,33	-2.099.711,35	-202.061,10	-17.091,19	
i) couvrant les pensions	-1.442.827,71	-141.809,85	-4.312,17	-1.174.156,00	-112.992,32	-9.557,37	
ii) autres charges sociales	-1.137.341,97	-111.784,86	-3.399,17	-925.555,35	-89.068,78	-7.533,82	
c) autres frais de personnel	-13.102,61	-1.287,80	-39,16	-10.662,75	-1.026,11	-86,79	
7. Corrections de valeurs	-98.744.392,21	-11.980.400,39	-2.850,70	-86.680.125,53	-74.697,37	-6.318,22	
a) sur frais d'établissement et sur immobilisations corporelles et incorporelles	-95.327.975,06	-11.980.400,39	-2.850,70	-83.263.708,38	-74.697,37	-6.318,22	
b) sur éléments de l'actif circulant	-3.416.417,15	0,00	0,00	-3.416.417,15	0,00	0,00	
8. Autres charges d'exploitation	-3.955.679,96	-433.979,95	-102.378,16	-3.052.023,29	-314.319,89	-52.978,66	
9. Produits provenant de participations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a) provenant d'entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
b) provenant d'autres participations							
10. Produits provenant d'autres valeurs mobilières, d'autres titres et de créances	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a) concernant des entreprises liées							
b) autres produits ne figurant pas sous a)							
11. Autres intérêts et autres produits financiers	2.221.339,32	76.735,53	19.631,51	1.686.660,02	417.356,51	20.955,75	
a) concernant des entreprises liées							
b) autres intérêts et produits financiers	2.221.339,32	76.735,53	19.631,51	1.686.660,02	417.356,51	20.955,75	
12. Quote-part dans le résultat des entreprises mises en équivalence							
13. Corrections de valeur sur immobilisations financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
14. Intérêts et autres charges financières	-3.065.582,16	-282.068,60	-8.989,65	-2.363.578,27	-393.655,13	-17.290,52	
a) concernant des entreprises liées	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
b) autres intérêts et charges financières	-3.065.582,16	-282.068,60	-8.989,65	-2.363.578,27	-393.655,13	-17.290,52	
15. Impôts sur le résultat	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
16. Résultat après impôts sur le résultat	-21.491.764,04	-5.398.409,91	623.917,64	-16.654.108,87	-56.844,68	-6.318,22	
17. Autres impôts ne figurant pas sous les postes 1. à 16.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
18. Résultat de l'exercice	-21.491.764,04	-5.398.409,91	623.917,64	-16.654.108,87	-56.844,68	-6.318,22	



52, bd Marcel Cahen L-1311 Luxembourg
Tél. : +352 26 26 44 1 - Fax : +352 22 31 31
www.fondsdulogement.lu